

LAPORAN AKHIR PENYELIDIKAN JANGKA PENDEK

**IMPLIKASI PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN
KAJIAN KES: BANDARAYA JOHOR BAHRU**

VOT 71698 (RMC)

**DR. HAJAH ASIAH OTHMAN
EN. RAZANI ABDUL RAHIM
CIK KHADIJAH HUSIN**

**Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah,
Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia.**

November 2006

PENGAKUAN

“Saya akui karya ini adalah hasil karya saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan
yang tiap-tiap satu telah saya jelaskan sumbernya”

(i) Tandatangan :
(ii) Nama Pengkaji :
(iii) Tarikh :

(i) Tandatangan :
(ii) Nama Pengkaji :
(iii) Tarikh :

(i) Tandatangan :
(ii) Nama Pengkaji :
(iii) Tarikh :

PENGHARGAAN

Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani

Terlebih dahulu kami ingin memanjatkan kesyukuran kehadiran Allah swt kerana akhirnya kami dapat menyempurnakan kerja yang dipertanggung jawabkan ini. Kajian jangka pendek ini menghadapi beberapa kesulitan yang tidak dapat dielakkan, namun berkat usaha gigih para pengkaji akhirnya ia dapat disempurnakan dengan jayanya.

Kepada pihak RMC, kami ingin merakamkan penghargaan dan ribuan terima kasih diatas peruntukan kewangan menerusi Vot yang telah diluluskan. Tanpa bantuan kewangan ini kajian tidak akan berjalan dengan lancarnya.

Ucapan teriam kasih juga kami hulkan kepada pembantu pegawai penyelidik, Cik Norashidah Muhammad yang telah memberi tumpuan kepada kajian ini terutama semasa pengutipan data dan kajian literatur.

Tidak lupa juga jutaan terima kasih yang tak terhingga diucapkan kepada En. Ramlee Abdul Rahman, pegawai di Pejabat Tanah Johor Bahru yang telah banyak memberi bantuan sehingga sempurnanya kajian ini. Begitu juga dengan pegawai di Pejabat Penilaian dan Pekhidmatan Harta Negeri Johor. Tanpa sokongan dan bantuan mereka kajian ini tidak dapat disempurnakan.

Akhir sekali kami juga ingin mengucapkan kepada semua pihak sama ada di jabatan mahu pun di fakulti yang telah sama-sama memberi sokongan dan dorongan serta bantuan moral kepada pengkaji-pengkaji.

Sekian. Wassallam.

ABSTRAK

Isu pencerobohan tanah memang tidak asing lagi diperkatakan di negara-negara sedang membangun dan negara kita tidak terkecuali dari mengalami masalah ini. Pencerobohan tanah sama ada di kawasan bandar mahu pun luar bandar perlu diatasi kerana ia menggambarkan ketidakcekapan sistem pentadbiran tanah dan kelemahan unit penguatkuasaan. Disamping itu, masalah pencerobohan ini telah menyebabkan kerugian besar kepada kerajaan negeri kerana sejumlah besar hasil tidak dapat diperolehi disebabkan oleh ketiadaan pemilik yang sah. Kegiatan pencerobohan tanpa kawalan ini bukan sahaja menggugat persekitaran dalam bentuk pandangan malah keadaannya yang tidak teratur dan terkawal telah menyebabkan berlakunya isu atau permasalahan lain seperti isu pencemaran, masalah sosial dan sebagainya. Menyedari hakikat tentang kerugian yang dialami terutama kepada pihak kerajaan negeri, maka kajian ini dijalankan dengan matlamat untuk mengkaji kesan dari aktiviti pencerobohan di satu kawasan kajian yang dipilih yakni kawasan setinggan di persekitaran bandar Johor Bahru. Melalui kajian di lapangan dan data yang dikutip dari pihak berkuasa perancangan, kajian mendapati bahawa terdapat kesan negatif bagi pihak berkuasa. Kawasan yang dicerobohi juga didapati berpotensi untuk pembangunan. Ini bermakna kawasan tersebut mempunyai nilai yang tinggi serta boleh dibangunkan untuk pembangunan yang jauh lebih menguntungkan. Pengiraan kerugian akibat dari kegagalan PBN mengutip hasil dilihat dalam bentuk cukai, premium dan bayaran denda yang dikenakan. Secara ringkasnya, kajian menganggarkan bahawa kerajaan negeri Johor telah kehilangan hasil dalam lingkungan RM 44 juta setahun dan RM 198 juta dalam bentuk nilai tanah yang berpotensi. Dengan penemuan ini adalah diharapkan kerajaan Negeri menyedari hakikat tentang besarnya jumlah kerugian yang dialami dan dengan itu tindakan yang sewajarnya perlu diambil demi mengelakkan dari berlakunya kerugian yang berterusan.

ABSTRACT

Issues on land trespassers have always being discussed in the developing nation and our country is not the exceptional. The issue of trespassers whether in the urban or rural areas needs to be addressed as it reflects the inefficiency of the land administration system as well as the weaknesses in the enforcement unit. Besides that, the problems also lead to substantial losses to the state government due to huge amount of uncollected revenue. This happens because of the non-existence of legal right of ownership. The uncontrollable activities of trespassers such as the squatter's settlement, do not only creating an eyesore but its unplanned existence have les to other issues like pollution and social problem. This study is undertaken after realising the loss that the state government has incurred and it tries to show the impact of squatters around the city of Johor Bahru. Based on the field study as well as data collected from various government agencies, the study reveals that there is a negative impact. The squatter settlements are mostly potential land for various uses. Hence, the areas affected could be developed and fetch a high market values. Based on calculation it is estimated that the state government has lost revenue as the government fail to collect the quit rent, premium and charges. Briefly speaking the study estimated that state government of Johore has lost around RM 44 million per annum in terms of revenue and RM 198 million in terms of potential land values. It is hope that the findings could make the sate government aware of the substantial losses and appropriate measures should be taken.

SENARAI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	HALAMAN JUDUL	i
	PENGAKUAN	ii
	PENGHARGAAN	iii
	ABSTRAK	iv
	ABSTRACT	v
	SENARAI KANDUNGAN	vi
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN KATA	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xiv
I	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Matlamat Kajian	3
	1.4 Objektif Kajian	4
	1.5 Skop Kajian	4
	1.6 Kepentingan Kajian	5
	1.7 Metodologi Kajian	5
II	PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN DI MALAYSIA	
	2.1 Pengenalan	9
	2.2 Pencerobohan Tanah Kerajaan di Malaysia	10
	2.2.1 Tafsiran Tanah Yang Diceroboh	10
	2.3 Punca Aktiviti Pencerobohan di Malaysia	14
	2.3.1 Faktor Kelaparan dan Kekurangan Tanah	15

2.3.2	Faktor Saiz Pemilikan Tanah yang Tidak Ekonomik	17
2.3.3	Faktor Proses Permohonan Tanah yang Panjang	17
2.3.4	Faktor Kekurangan Kemudahan Perumahan	18
2.3.5	Faktor Kemiskinan	20
2.4	Potensi Tanah untuk Pembangunan	22
2.4.1	Faktor Undang-undang	23
2.4.2	Faktor Fizikal	24
2.4.3	Faktor Perletakan dan Pembangunan Sekitar	25
2.5	Kesimpulan	26

III IMPLIKASI PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN

3.1	Pengenalan	28
3.2	Bentuk-bentuk Kerugian	29
3.2.1	Kerugian Dari Sudut Material (Hasil yang Tidak Dipungut)	29
3.2.1.1	Premium Tanah	30
3.2.1.2	Cukai Tanah	31
3.2.1.3	Denda yang Dikenakan keatas Penceroboh Tanah Kerajaan	33
3.2.2	Pembaziran dari segi Gunatanah	36
3.2.3	Kerugian dari segi Moral	37
3.2.3.1	Penggalakan kepada Pencerobohan Tanah	37
3.2.3.2	Perlanggaran Undang-undang	38
3.2.3.3	Menjadi Punca kepada Masalah Sosial dan Jenayah	39
3.2.3.4	Pencemaran dan Kerosakan pada Alam Sekitar	39
3.3	Masalah yang dihadapi oleh Pihak	

Pentadbiran	40
3.3.1 Kurang Kefahaman dan Komitmen	40
3.3.2 Tugas Sukar dan Mencabar	41
3.3.3 Memerlukan Tumpuan Sepenuhnya	41
3.3.4 Kurangnya Program Pendidikan Pencegahan	42
3.3.5 Tanggapan bahawa Kesalahan sek. 426 KTN adalah Lebih Mudah dan Menyumbang Hasil berbanding Kesalahan sek. 425 KTN	42
3.3.6 Tidak Mengaggap Tugas Penguatkuasaan Sebagai Tugas Utama	43
3.3.7 Menghadapi Halangan Dari Pihak-Pihak Tertentu	43
3.4 Kesimpulan	44

IV

KAWASAN KAJIAN: BANDARAYA JOHOR BAHRU

4.1 Pengenalan	45
4.2 Sejarah Pemilikan Tanah	46
4.2.1 Perkembangan Sebelum Tahun 1980	48
4.2.2 Perkembangan antara tahun 1890 hingga 1926	48
4.2.3 Perkembangan Semasa	48
4.3 Pencerobohan Tanah Kerajaan di Negeri Johor	49
4.4 Latar Belakang Kawasan Kajian (Bandaraya Johor Bahru)	51
4.5 Keluasan Tanah Kerajaan yang Dicerobohi Mengikut Daerah	54
4.6 Aktiviti-aktiviti yang Dijalankan diatas Tanah Kerajaan yang Dicerobohi dari Tahun 1970 hingga 1999	55
4.7 Penempatan Setinggalan Sekitar kawasan kajian	57
4.7.1 Senario Penempatan Setinggalan	

	Di kawasan Kajian	57
4.8	Kesimpulan	61

V ANALISIS KAJIAN

5.1	Pengenalan	62
5.2	Kaedah Analisis	63
5.3	Analisis Ciri-ciri Potensi Pembangunan	64
5.3.1	Potensi dari segi faktor Undang-undang	64
5.3.2	Potensi dari segi faktor Fizikal	65
5.3.3	Potensi dari segi faktor Perletakan dan Persekitaran	66
5.4	Analisis Hasil Berasaskan Syarat yang Dikenakan	66
5.4.1	Cukai Tanah	68
5.4.2	Premium Tanah	70
5.4.3	Denda yang dikenakan	72
5.5	Hasil Keatas tanah yang Berpotensi	72
5.5.1	Nilai Tanah	73
5.5.2	Pampasan Ke Atas Kawasan Setinggalan	75
5.5.3	Anggaran Tunggakan Hasil Yang Tidak Dipungut	76
5.5.3.1	Anggaran nilai ke atas syarat yang tidak dikuatkuasakan.	76
5.5.3.2	Anggaran Nilai ketas tanah yang berpotensi	77
5.6	Kesimpulan	77

VI RUMUSAN DAN CADANGAN

6.1	Pengenalan	79
6.2	Penemuan Kajian	80
6.3	Kepentingan Penemuan Kajian	82
6.4	Cadangan Penyelesaian	84

6.5	Masalah dan Limitasi Kajian	86
6.6	Cadangan Kajian Lanjutan	87
6.7	Penutup	88
BIBLIOGRAFI		90
LAMPIRAN		

SENARAI JADUAL

No Jadual	Perkara	Muka surat
2.1	Keluasan Tanah Yang DiPeruntukkan Bagi Seorang Petani	16
2.2	Pencapaian Perumahan Kos Rendah	19
4.1	Bilangan Kes Tanah Kerajaan yang telah diceroboh di negeri Johor dari tahun 1970 hingga tahun 1999	53
4.2	Pecahan keluasan tanah kerajaan yang telah dicerobohi di negeri Johor mengikut daerah (1998)	54
4.3	Tanah pencerobohan (setinggalan) di kawasan kajian	60
5.1	Kerugian akibat hasil (cukai tanah) yang tidak dipungut setahun	71
5.2	Kadar Lapisan Tanah	72
5.3	Kerugian akibat hasil (premium) yang tidak dipungut	73
5.4	Nilai Tanah Bagi Tanah Yang Diceroboh	74
5.5	Nilai Tanah (Kawasan Setinggalan) Setelah Ditolak Dengan Pampasan	75

SENARAI RAJAH

No Rajah	Perkara	Muka surat
2.1	Pencapaian Perumahan Kos Rendah	19
4.1	Pelan Gunatanah Semasa Kawasan Kajian, MBBJ	52
4.2	Aktiviti Bangunan yang dijalankan di atas Tanah Kerajaan yang di ceroboh mengikut daerah di negeri Johor	56

SENARAI SINGKATAN KATA

KTN	:	Kanun Tanah Negara
MBJB	:	Majlis Bandaraya Johor Bahru
PBN	:	Pihak Berkuasa Negeri
PTD	:	Pejabat Tanah Daerah
PTG	:	Pengarah Tanah Galian

SENARAI LAMPIRAN

- LAMPIRAN A: Tafsiran dan Jadual-jadual Premium yang dikenakan keatas tanah berdasarkan kategori.
- LAMPIRAN B: Keratan Akhbar yang menyentuh isu pencerobohan tanah.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Kegiatan pencerobohan ke atas tanah kerajaan bukanlah lagi sesuatu yang asing dalam pengetahuan kita, dan ia merupakan salah satu masalah yang serius yang perlu ditangani secara tegas dan segera oleh semua pihak. Ini kerana ia bukan sahaja menjejaskan kecekapan serta keutuhan pentadbiran tanah di negara ini tetapi ianya juga merugikan negara secara keseluruhannya.

Menurut kenyataan Menteri Tanah dan Koperasi, Datuk Osu Sukam, sejumlah 73,089 hektar tanah kerajaan di seluruh Malaysia, kecuali Melaka, telah dicerobohi secara haram yang sama ada digunakan untuk tujuan pertanian, penempatan, perbengkelan dan sebagainya. Apa yang membimbangkan ialah sekiranya ianya tidak ditangani dengan tegas tentu ada pihak yang akan menganggap bahawa kerajaan seolah-olah merestui kegiatan haram tersebut. Tambahan pula ada maklumat yang mengatakan kegiatan pencerobohan ini turut melibatkan kakitangan kerajaan. Buat setakat ini tindakan yang diambil hanyalah dengan memasang papan tanda amaran sebagai tanda larangan menceroboh tanah tersebut (Utusan Malaysia, 18 Julai 2001).

Ekoran dari masalah ini beberapa tindakan telah digubal bagi memastikan usaha yang bersungguh-sungguh dijalankan bagi membenteras kegiatan ini. Di antara tindakan yang dibuat ialah dengan menubuhkan Jawatankuasa Perancangan dan Penguatkuasaan Tanah Haram Negeri yang dipengerusikan oleh Menteri Besar dan

Ketua Menteri bagi menggubal dan memperkemaskan lagi dasar mengenai perkara ini walaupun perkara yang perlu disoalkan ialah berhubung dengan pelaksanaan dan penguatkuasaan dasar.

Ini penting kerana dengan perlaksanaanlah maka dapat dilihat kejayaan dan kelemahan dasar berkenaan. Di samping itu, kesedaran di pihak kerajaan juga perlu wujud berhubung dengan kerugian akibat dari aktiviti pencerobohan ini. Tanpa kesedaran dan inisiatif yang bersungguh, isu pencerobohan ini akan terus menjadi masalah besar negara.

1.2 Penyataan Masalah

Masalah pencerobohan tanah yang berlaku di negara ini adalah merupakan suatu perkara yang perlu dipandang serius. Ianya haruslah ditangani dengan segera serta mendapat kerjasama dari semua pihak. Terdapat beberapa faktor yang sebenarnya menyumbang kepada masalah ini, di antaranya ialah kemasukan warga asing yang semakin ramai serta taraf hidup yang rendah yang menyebabkan pencerobohan tanah ini berleluasa. Akibat dari pencerobohan ini, banyak tanah-tanah diterokai dan diusahakan, namun pihak kerajaan tidak mendapat sebarang hasil.

Ini merupakan satu kerugian yang terpaksa ditanggung oleh Pihak Kerajaan Negeri dari setahun ke setahun akibat dari pencerobohan ke atas tanah. Pihak pengusaha dapat mengaut keuntungan tanpa sebarang modal untuk mendapatkan tanah yang sebenarnya mempunyai potensi untuk dibangunkan. Aktiviti pencerobohan ini juga telah mencemarkan pandangan yang utama di kawasan-kawasan bandar dimana terdapatnya bangunan setinggi langit yang tersergam indah. Ketidakseragaman pandangan jelas dapat dilihat yang membuktikan wujudnya ketidakcekapan gunatanah bandar.

Disamping itu kawasan penceroboh ini telah kerap kali di katakan sebagai pusat berpuncanya pelbagai masalah sosial di bandar. Atas hakikat ini maka adalah wajar di laksanakan satu kajian yang meneliti dari segi kesan pencerobohan dengan menumpukan kepada kerugian yang dialami oleh pihak berkuasa.

Kegiatan pencerobohan ini juga menjadi punca kepada kegagalan Pihak Kerajaan Negeri dalam melaksanakan pembangunan seperti yang telah dicadangkan ke atas tanah atau tapak tersebut. Kegagalan ini sedikit sebanyak telah membuka peluang kepada pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab menjalankan aktiviti mereka atas tanah tersebut. Oleh itu pembangunan yang sesuai perlulah dilaksanakan dengan segera bagi mengelakkan kejadian yang sama berulang lagi.

1.3 Matlamat Kajian

Atas kesedaran wujudnya masalah yang dinyatakan diatas, maka adalah menjadi hasrat dan matlamat kajian ini untuk menunjukkan kesan atau implikasi kegiatan pencerobohan atas tanah kerajaan keatas Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan seterusnya mencadangkan beberapa langkah penyelesaian yang boleh digunapakai oleh pihak yang berkenaan. Hasil kajian ini diharapkan dapat memberi penjelasan tentang kerugian yang ditanggung oleh PBN akibat dari aktiviti pencerobohan. Dengan pendedahan hasil kerugian yang dialami PBN seharusnya bertindak supaya pendapatan yang selama ini tidak dikutip dapat menjadi punca tambahan kepada hasil pendapatan negeri.

1.4 Objektif Kajian

Matlamat kajian ini dapat dicapai melalui pencapaian beberapa objektif yang digariskan iaitu:

1. Mengenalpasti tanah-tanah pencerobohan yang mempunyai potensi untuk dibangunkan
2. Menganggarkan nilai kerugian yang terpaksa ditanggung oleh Pihak Kerajaan Negeri akibat dari kegiatan pencerobohan tersebut.

1.4 Skop kajian

Memandangkan kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti tanah-tanah pencerobohan yang berpotensi untuk dibangunkan, maka kajian yang dijalankan hanya akan tertumpu kepada tanah pencerobohan di kawasan Johor Bahru sahaja. Tanah pencerobohan adalah merupakan tanah milik kerajaan negeri dan tidak termasuk tanah milik persendirian.

Oleh itu kajian yang dijalankan akan memberi penekanan dari sudut perancangan dan kajian kemungkinan projek dan tidak meliputi pelaksanaan sebenarnya projek berkenaan.

Dari segi geografinya pula kajian hanya tertumpu pada kawasan-kawasan setinggan di sekitar Bandar Johor Bahru yang mempunyai data yang lengkap dari segi pendudukan dan luasannya. Ini bermakna tidak kesemua kawasan setinggan terlibat dalam kajian kerana wujudnya masalah ketiadaan maklumat yang lengkap.

1.5 Kepentingan Kajian

Secara amnya, kajian yang dijalankan ini dapat memberi pengetahuan kepada banyak pihak seperti yang dibawah:

- a. Pejabat Tanah dan Galian (PTG) atau pegawai-pegawai yang terlibat tentang keuntungan yang sepatutnya diperolehi oleh pihak kerajaan negeri hasil dari pembangunan yang sepatutnya dijalankan ke atas tanah pencerobohan yang berpotensi untuk dibangunkan.
- b. Orang awam berhubung dengan kegiatan pencerobohan yang berlaku serta turut sama membantu pihak kerajaan negeri menyelesaikan masalah yang dihadapi kerana ianya bukan sahaja merugikan pihak kerajaan malah turut memberi kesan kepada masyarakat setempat dan juga negara.
- c. Pihak-pihak lain yang ingin mendalami ilmu pengetahuan berhubung dengan permasalahan yang berkaitan dengan pencerobohan tanah untuk masa sekarang dan masa hadapan.

1.6 Metodologi kajian

Kajian ini adalah merupakan satu kajian empirikal bagi mengenalpasti jumlah kerugian yang dialami oleh PBN akibat dari kegiatan pencerobohan tanah di kawasan kajian. Jumlah kerugian yang dianggarkan adalah berasaskan kepada pendapatan yang boleh dikutip oleh PBN jika tanah berkenaan tidak dicero bohi, sebaliknya digunakan pada tahap penggunaan yang lebih baik. Walaubagaimanapun, penerangan secara kualitatif juga digunakan berdasarkan maklumat yang diperolehi dari pihak yang terbabit. Analisis kualitatif adalah lebih tepat digunakan bagi menghuraikan dengan lebih mendalam tentang satu-satu perkara yang dialami.

Kajian ini melibatkan empat peringkat yang utama iaitu:

i. Peringkat Kajian Literatur

Dalam peringkat ini biasanya penulis akan meneliti bahan-bahan terkini berhubung dengan isu pencerobohan tanah kesan dari aktiviti pencerobohan serta permasalahan dalaman.

ii. Peringkat Pengumpulan Data

Pada peringkat ini ianya biasanya melibatkan dua bahagian iaitu pengumpulan berdasarkan data primer dan pengumpulan data sekunder.

Data primer adalah data yang diperolehi daripada kajian yang dijalankan seperti menemubual pihak-pihak yang terlibat dengan pencerobohan tanah. Pihak-pihak tersebut adalah seperti pegawai-pegawai di PTG, PTD dan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Walaubagaimanapun, data dari pihak setingan adalah tidak dipentingkan sebab kajian tidak berhasrat untuk melihat punca atau sebab pencerobohan. Disamping temubual, kaedah pemerhatian juga dijalankan bagi mendapat pandangan tentang keadaan tapak bagi menentukan tahap potensi pembangunan yang wujud di tapak-tapak yang berkenaan.

Data sekunder adalah data yang diperolehi hasil dari rujukan yang dibuat daripada buku-buku, fail-fail laporan, kertas-kertas seminar, serta sumber-sumber lain yang berkaitan dengan kajian ini. Terdapat juga maklumat sekunder yang diperolehi dari jabatan-jabatan yang berkaitan seperti pihak PTG dan PTD yang bersumberkan dari kertas Pekeliling yang berkuatkuasa.

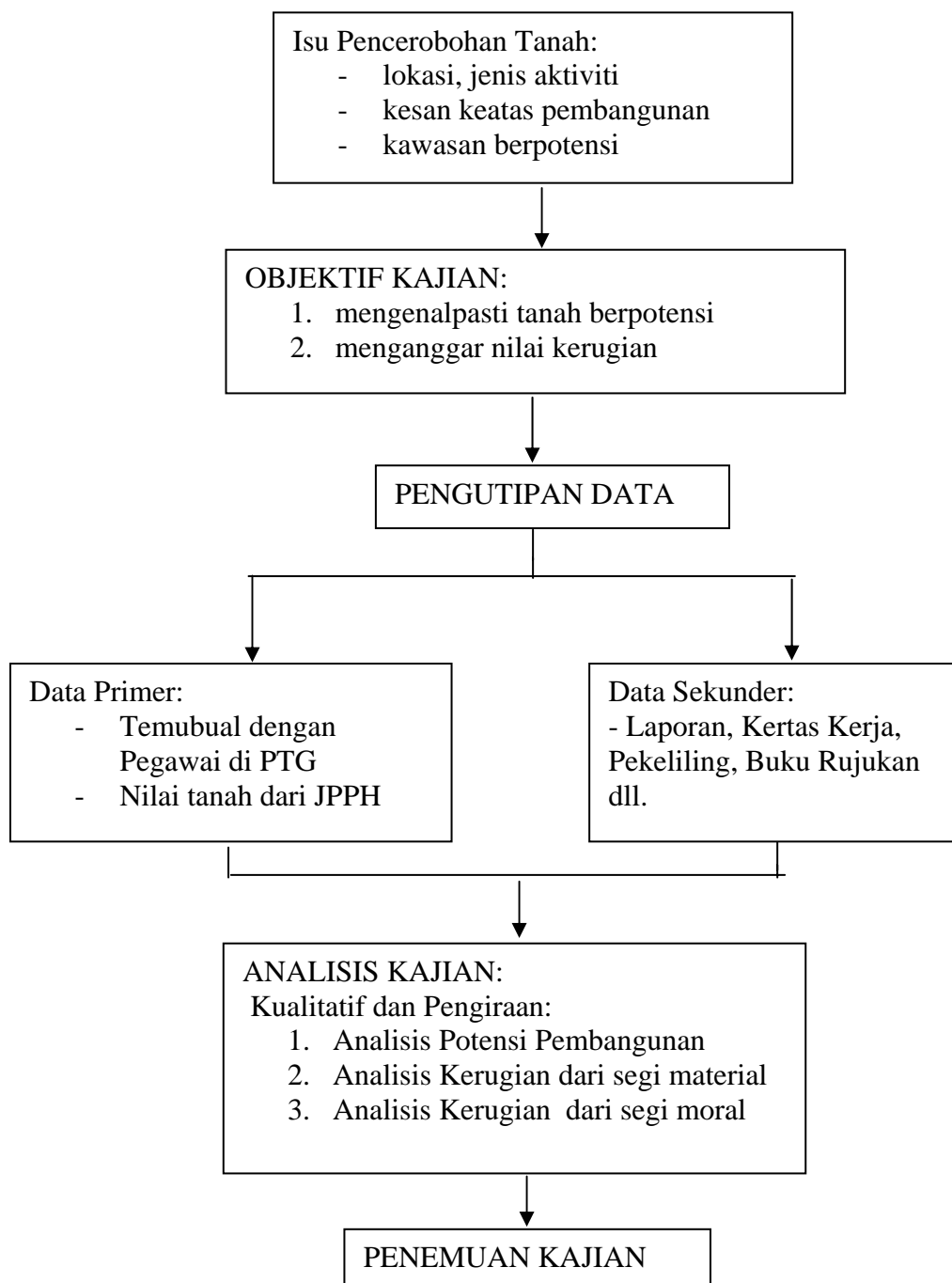
iii. Peringkat Analisis Data

Data yang telah dikutip hendaklah dianalisis dengan kaedah-kaedah yang tertentu. Ia bertujuan bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan berhubung dengan isu pencerobohan di kawasan kajian. Analisis secara kualitatif digunapakai dalam memberi huraian dan penjelasan tentang darjah potensi pembangunan bagi kawasan kajian berasaskan faktor-faktor yang diperolehi

dari kajian literatur. Manakala analisis bagi mencapai objektif kedua pula lebih berbentuk pengiraan sama ada yang boleh ditukar dalam bentuk wang atau dalam bentuk lain.

iv. Peringkat Penyelesaian dan Cadangan

Setelah selesai peringkat menganalisa data serta telah dapat mengenalpasti punca kepada masalah yang timbul, maka penulis akan mengemukakan beberapa cadangan bagi menyelesaikan masalah tersebut. Secara ringkas, peringkat-peringkat yang terlibat dalam menjalankan kajian ini dapat ditunjukkan dalam Rajah 1.1.



Rajah 1.1: Carta alir Kajian.

BAB II

MASALAH PENCEROBOHAN TANAH

2.1 Pengenalan

Fenomena pencerobohan tanah kerajaan bukanlah sesuatu yang asing lagi. Ia melanda hampir keseluruhan negara di dunia ini khususnya di kalangan negara-negara sedang membangun seperti di Asia, Afrika, Amerika Latin dan Eropah Barat. Menurut pendapat Juppenlatz (1970), masalah pencerobohan tanah ini sebenarnya berkait rapat dengan beberapa perkara seperti perkembangan ekonomi, taraf hidup dan proses perbandaran yang dialami oleh negara-negara berkenaan.

Di Malaysia, kegiatan pencerobohan ini telah berlaku sejak sebelum merdeka lagi. Ini mungkin disebabkan oleh status tanah yang tidak tetap dan tiada hakmilik yang berdaftar pada ketika itu. Selain dari itu pentadbiran tanah pada masa itu hanya dikendalikan oleh pemerintah negeri masing-masing berdasarkan kepada perundangan yang berasingan, oleh itu tiada rekod yang lengkap dan tepat dapat dikumpulkan mengenai kegiatan pencerobohan tanah pada masa tersebut.

Berikutan dengan masalah ini, pada 1 Januari 1966, Kanun Tanah Negara (KTN) telah digubal dan dikuatkuasakan yang cuba menyeragamkan sistem pentadbiran tanah negeri-negeri. Setelah wujudnya sistem pendaftaran tanah yang lebih teratur dan seragam maka usaha-usaha mengumpul maklumat yang berkaitan dengan pencerobohan tanah mula dijalankan. Usaha-usaha yang dijalankan adalah lebih kepada tindakan undang-undang bagi memastikan mereka yang tidak

bertanggungjawab dapat dibawa ke muka keadilan dan diharapkan dapat menjadi teladan kepada pihak yang lain.

2.2 Pencerobohan Tanah Kerajaan di Malaysia

Senario ini sebenarnya telah lama berlaku di negara kita dan masih berterusan hingga ke hari ini. Walaupun beberapa akta dan tindakan telah digubal namun usaha untuk mendapatkan maklumat yang terperinci mengenai kegiatan pencerobohan tanah tersebut masih belum dapat diperolehi secara tepat dan menyeluruh. Ini menyebabkan tindakan yang tegas tidak dapat diambil oleh pihak kerajaan negeri. Bagaimanapun berdasarkan kepada maklumat yang telah diperolehi sehingga April 1991, mendapati bahawa jumlah kes pencerobohan tanah yang telah berlaku sehingga bulan tersebut ialah sebanyak 1,204 kes yang melibatkan seluruh Semenanjung Malaysia, yang mana ianya melibatkan tanah seluas 75,663 hektar. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 98.3 peratus kes melibatkan kawasan luar bandar dengan keluasan berjumlah 74,385 hektar. Manakala selebihnya melibatkan 1.7 peratus kes lagi berlaku di kawasan bandar dengan keluasan seluas 1,278 hektar. Berdasarkan kepada maklumat yang diperolehi tanah kerajaan negeri adalah yang terbesar dicerobohi sebanyak 98.2 peratus dan ini diikuti oleh tanah rizab kerajaan negeri sebanyak 1.6 peratus dan rizab kerajaan persekutuan sebanyak 0.2 peratus.

2.2.1 Tafsiran Tanah Yang Diceroboh

Memandangkan kajian ini melibatkan pencerobohan ke atas tanah rizab kerajaan maka tafsiran yang akan diberikan adalah berdasarkan kepada definisi yang ditetapkan dibawah KTN. Menurut sek 425(1) KTN ada memperuntukkan bahawa

seseorang atau perbadanan atau sesuatu pihak akan dikatakan melakukan pencerobohan tanah kerajaan apabila ianya melakukan salah satu atau lebih daripada perkara-perkara yang berikut tanpa mendapatkan kebenaran yang sah iaitu:

- a. menduduki atau mendirikan mana-mana bangunan di mana-mana tanah kerajaan, tanah rizab atau tanah lombong atau
- b. membersihkan, membajak, menggali, membuka, mengepung atau bercucuk tanam di mana-mana tanah tersebut sama ada secara keseluruhan atau sebahagian daripadanya atau
- c. memotong atau memindahkan apa-apa kayu-kayan atau hasil kayuan atau mengusahakannya yang terdapat di atas atau dari tanah tersebut.

Dari tafsiran diatas, maka dapat disimpulkan bahawa kegiatan menceroboh bukan sahaja melibatkan aktiviti pendudukan semata-mata malah merangkumi aktiviti pembersihan, pembukaan tanah dan pemotongan serta pemindahan bahan-bahan dari tanah tersebut. Ini bermakna segala kegiatan yang dilakukan oleh seseorang keatas tanah yang bukan dimilikinya, walau sekecil manapun luasnya, adalah dikatakan menceroboh. Oleh yang demikian kegiatan membuka dan menerokai tanah kerajaan tanpa sebarang kebenaran adalah salah kerana ia merupakan satu pencerobohan walaupun ia mendapat sokongan ramai dan bantuan dari pihak-pihak tertentu.

Terdapat beberapa aktiviti yang biasanya dijalankan diatas tanah pencerobohan tersebut yang secara ringkasnya boleh dibahagikan kepada tiga kategori iaitu:

i) Kategori Pendudukan

Kategori ini biasanya melibatkan pembinaan penempatan setinggan yang didirikan atas tanah yang diceroboh. Kebanyakan kawasan-kawasan penempatan setinggan ini terdapat di kawasan pinggir bandar atas desakan dari permintaan yang begitu tinggi dikalangan warga kota terutamanya dari golongan yang berpendapatan rendah. Namun terdapat juga sebilangan kecil penempatan setinggan didirikan dikawasan bandar yang telah berjaya mendapat tempat semasa diperingkat awal penubuhan bandar berkenaan.

Pada peringkat awal, penempatan ini didirikan oleh mereka yang tidak mampu menyewa atau membeli rumah sendiri. Ini mungkin disebabkan oleh pendapatan yang rendah serta beberapa faktor galakan atau tarikan yang lain seperti tidak perlu membayar cukai tanah atau premium yang biasanya dikenakan ke atas tanah yang berhakmilik. Selain dari itu, kos pembinaan rumah adalah bergantung kepada kemampuan dan ini bermakna ia tidak membebankan.

Dari segi sejarahnya, kebanyakan penempatan setinggan di kawasan bandar adalah dipelupori dan didiami oleh golongan berpendapatan rendah yang sama ada bekerja di sektor formal atau tidak formal. Mereka merupakan golongan yang gagal mendapatkan rumah yang disediakan, disebabkan oleh faktor ketidakmampuan. Namun tidak dinafikan ada segelintir mereka yang mampu memiliki rumah tetapi sengaja mengambil peluang menduduki kawasan yang tidak memerlukan kos yang tinggi.

Satu-satu penempatan setinggan selalunya diduduki oleh satu-satu kaum samada kaum Melayu, Cina atau India dimana terdapat seorang yang menjadi ketua di kawasan berkenaan. Kesepakatan hati dan kerjasama diantara mereka adalah sangat ketara dan ini merupakan satu keperluan demi menjamin kesejahteraan hidup mereka di kawasan tersebut. Namun, senario ini sudah mengalami perubahan sejak kebelakangan ini. Diakhir abad ke dua puluh ini didapati kebanyakan penempatan setinggan di bandar-bandar di Malaysia adalah didiami oleh penduduk asing, sama ada dari Indonesia atau Bangladesh. Kegagalan pihak majikan merupakan salah satu sebab atau punca kepada masalah ini.

Penjelasan diatas menunjukkan bahawa pencerobohan tanah untuk tujuan penempatan setinggan masih lagi wujud di kawasan bandar-bandar besar di Malaysia seperti di Kuala Lumpur dan Johor Bahru. Kewujudannya bukan sahaja menempatkan golongan berpendapatan rendah penduduk tempatan, malah ia juga merupakan tempat kediaman bagi sebilangan besar penduduk asing. Keadaan ini menambahkan lagi masalah yang sedia ada di kawasan setinggan kerana tercetusnya berbagai gejala masyarakat yang lain. Ini

menguatkan lagi justifikasi bagi melaksanakan langkah penguatkuasaan keatas penempatan setingga di Malaysia.

ii) Kategori Pertanian

Selain dari digunakan untuk tujuan penempatan terdapat juga sebilangan peneroka tanah pencerobohan ini yang menggunakan tanah tersebut untuk tujuan pertanian. Kebanyakan pencerobohan tanah yang melibatkan aktiviti pertanian ini berlaku dikawasan luar bandar. Salah satu dari faktor utama yang menyebabkan ianya berlaku ialah sikap penduduk luar bandar yang ingin memperolehi pendapatan yang lebih dengan meluaskan lagi kawasan tanaman mereka sehingga sanggup menceroboh tanah kerajaan. Aktiviti pertanian adalah seperti menanam tanaman kontan, dusun buah-buahan dan kebun sayur-sayuran.

Kebanyakan tanah yang diceroboh ini adalah diusahakan oleh kaum Cina, yang menjalankan kegiatan cucuk tanam secara besar-besaran, seperti menanam sayuran, dusun pisang dan tanaman kelapa sawit. Sesetengah kegiatan atau aktiviti mereka ini adalah diluar pengetahuan Pihak Berkuasa kerana tiada sebarang laporan diterima dari mana-mana pihak. Penduduk disekitar pula mungkin beranggapan tanah itu sudah dibeli dan dimiliki oleh pihak yang menjalankan aktiviti tersebut.

Kegiatan pencerobohan untuk tujuan pertanian ini dapat mengelakkan dari berlakunya tanah terbiar di kawasan luar bandar, namun cara perlaksanaannya hanya menguntungkan sebelah pihak dan pihak yang lain mengalami kerugian. Pihak kerajaan boleh sama-sama menikmati faedah dari kegiatan yang dijalankan keatas tanah berkenaan dengan memperolehi pendapatan sama ada dalam bentuk premium (semasa tanah tersebut diberi milik) dan cukai tanah yang perlu dijelaskan oleh pemilik setiap tahun. Oleh yang demikian, seharusnya kegiatan pencerobohan sedemikian dibendung dan dikenalpasti bukan sahaja untuk menambahkan hasil negeri, malah ia dapat mengelakkan dari berlakunya penggunaan tanah yang tidak optima.

iii) **Kategori Bengkel**

Selain dari membina penempatan dan menjalankan aktiviti pertanian di atas tanah tersebut, terdapat juga sesetengah dari penceroboh ini yang menjalankan aktiviti perbengkelan seperti membina bengkel-bengkel membaiki kereta, motosikal dan sebagainya. Cuma aktiviti ini tidak dijalankan dalam jumlah yang meluas seperti aktiviti-aktiviti yang lain. Ini kerana kebanyakan dari mereka hanya menggunakan keluasan tanah yang kecil sahaja bagi menjalankan aktiviti ini. Kegiatan bengkel yang dibina secara haram banyak berlaku di kawasan pinggir bandar dan kawasan luar bandar.

Aktiviti perbengkelan yang dijalankan diatas tanah yang dicerobohi ini akan berterusan selagi tiada sebarang langkah penguatkuasaan dimabil oleh Pihak Berkuasa. Sekali lagi ia memberi kesan negatif sama ada kerugian kepada kerajaan Negeri atau pencemaran keatas alam sekitar.

2.3 Punca Aktiviti Pencerobohan

Secara umumnya, kebanyakan kes-kes pencerobohan ini timbul akibat dari kedudukan tanah yang terbiar serta tidak diusahakan oleh mana-mana pihak. Selain dari itu keadaan pembangunan yang tidak menyeluruh sehingga menyebabkan banyak kawasan terbiar juga menjadi pendorong utama para penceroboh menggunakan kawasan tersebut untuk menjalankan kegiatan mereka.

Kelemahan pengawasan dari pihak berkuasa juga menjadi penyebab kepada pencerobohan yang berlaku di negara ini. Kelemahan ini dapat dilihat khususnya diperingkat pentadbiran seperti kekurangan kakitangan, beban tugas yang pelbagai, keutamaan tugas, kekurangan peralatan, belanjawan dan komitmen kerja yang kurang memuaskan serta kegagalan mengesan tindakan pencerobohan tersebut (Ramlee A.Rahman, 2000).

Ramlee A.Rahman (2000) melaporkan tindakan penguatkuasaan hanya mula dilaksanakan pada awal tahun 1980an dan banyak maklumat berhubung dengan pencerobohan tanah-tanah kerajaan hanya dapat direkodkan bermula pada tahun 1995. Oleh itu masih banyak lagi maklumat berhubung dengan pencerobohan tanah ini tidak dapat diperolehi serta tidak lengkap khususnya maklumat yang melibatkan pencerobohan tanah-tanah kerajaan yang berlaku sekitar tahun 1960an.

Terdapat juga beberapa sebab atau faktor sampingan lain yang turut mendorong kegiatan ini berlaku. Seterusnya diperjelaskan diantara sebab-sebab mengapa kegiatan pencerobohan tanah berlaku di negara kita berdasarkan kajian ilimiah yang dilakukan oleh pengkaji-pengkaji sosial.

2.3.1 Faktor Kelaparan dan Kekurangan Tanah

Kelaparan atau kekurangan tanah yang dimaksudkan di sini ialah kekurangan tanah bagi tujuan penempatan. Kebiasaannya, masalah ini melanda golongan yang berpendapatan rendah di kawasan bandar dan golongan petani di kawasan luar bandar. Golongan yang tidak berkemampuan ini telah mencari jalan mudah dengan mencerobohi tanah-tanah kerajaan bagi membolehkan mereka bercucuk tanam atau mendirikan rumah mereka atas kawasan tersebut. Atas desakan tertentu seperti untuk menambahkan sumber pendapatan dan ketiadaan alternatif lain untuk tempat tinggal, maka mereka sanggup mencerobohi tanah-tanah terbiar dan memulakan aktiviti kehidupan mereka.

Kebanyakan dari mereka yang terlibat dalam sektor pertanian ini biasanya tidak memiliki tanah sendiri sebaliknya menyewa rumah atas tanah orang lain. Keupayaan mereka untuk memiliki rumah adalah amat terhad disebabkan oleh ketidakmampuan dan ketiadaan peluang. Dalam tahun 1970 misalnya terdapat 2.4 juta rakyat atau 60 peratus daripada petani di kawasan luar bandar tidak bertanah atau kekurangan tanah. Menurut Sanusi Osman (1969) pula, sebahagian besar

masyarakat luar bandar adalah petani. Tanah adalah penting kepada mereka bukan sahaja sebagai punca pendapatan tetapi juga bagi seluruh kehidupan mereka dan juga untuk masa depan serta keluarga mereka.

Manakala menurut pendapat Raden Soenarno (1985), berdasarkan data yang terkumpul berhubung dengan nisbah tanah pertanian dengan petani-petani dalam tahun 1980 hingga tahun 2000 menunjukkan keluasan yang semakin berkurangan bagi setiap orang petani iaitu seperti yang dipaparkan pada Jadual 2.1.

Jadual 2.1: Keluasan Tanah Yang DiPeruntukkan Bagi Seorang Petani

Tahun	Keluasan (per hektar) seorang
1980	3.34
1985	3.24
1990	3.12
2000	0.3

Sumber: Raden Soenarno (1985).

Dari Jadual 2.1, sekiranya nisbah tersebut tidak berubah, ini bermakna dalam sekitar tahun 2000, purata para petani dan peladang di negara kita akan hanya memiliki atau mengusahakan tidak lebih dari 0.3 hektar tanah seorang. Purata ini menunjukkan bahawa pada masa yang akan datang nanti, para petani di negara ini tidak dapat memiliki dan mengusahakan tanah yang luas dan secara tidak langsung juga akan menyebabkan peningkatan ke atas pencerobohan. Jangkaan Raden Soenarno ini mungkin mengandaikan keadaan di kawasan luar bandar jika kemiskinan masih lagi menular dan kebanyakan tanah luar bandar diusahakan secara besar-besaran oleh pihak-pihak tertentu.

Namun, hubung kait antara kekurangan tanah dengan kegiatan pencerobohan hanya akan berlaku jika terdapatnya lebih tanah yang terbiar. Tanah-tanah ini akan menjadi tumpuan dan menggalakkan lagi aktiviti pencerobohan di kawasan-kawasan berkenaan.

2.3.2 Faktor Saiz Pemilikan Tanah Yang Tidak Ekonomik

Terdapat beberapa pendapat yang boleh dilihat disini dalam mentafsirkan saiz pemilikan tanah yang tidak ekonomik. Menurut Sulong Mohamad (1985), kerajaan Malaysia mentafsirkan saiz tanah yang ekonomik dan boleh menjamin pendapatan yang memuaskan bagi satu keluarga yang menjalankan aktiviti pertanian ialah 4.1 hektar. Manakala saiz purata pemilikan tanah pertanian di Malaysia ialah 1.9 hektar.

Ini menunjukkan betapa tidak ekonomiknya pemilikan tanah di kalangan rakyat negara ini khususnya mereka yang terlibat di dalam aktiviti pertanian. Dari keterangan ini juga menunjukkan bahawa pengurusan tanah di negara ini masih dalam keadaan yang kurang cekap dan tidak bersistematik. Oleh itu perancangan serta susunatur semula perlu dibuat ke atas tanah-tanah tersebut bagi memastikan ianya dapat digunakan secara lebih ekonomik.

2.3.3 Faktor Proses Permohonan Tanah Yang Panjang

Faktor sukar mendapatkan tanah secara sah mungkin menjadi penyebab kepada kegiatan pencerobohan. Kelewatan kelulusan, kesukaran prosedur dan kejahilan penduduk memaksa mereka untuk mengambil jalan mudah dengan mencerobohi tanah-tanah yang didapati terbiar. Proses permohonan yang panjang dan amat tertakluk dengan kerenah birokrasi, kerap kali mengecewakan pihak pemohon dan atas sebab ini maka pihak yang inginkan tanah dengan jalan yang cepat akan memilih untuk melakukan pencerobohan.

Sulong Mohammad (1985), mengatakan terdapat sejumlah permohonan tanah yang besar yang masih menunggu untuk diproses dan kelulusan oleh Pejabat Tanah di seluruh negara. Ini dapat dibuktikan melalui laporan yang dibuat oleh PTG, Johor menerusi laporan tahunannya bagi tahun 1995, menyatakan bahawa permohonan

bagi seluruh negeri Johor yang masih belum diproses dan diluluskan sehingga tahun 1995 sejumlah 38,585 bagi permohonan tanah kerajaan dan permohonan Lesen Pendudukan Sementara (TOL). Ini adalah termasuk jumlah permohonan yang tertunggak pada tahun 1994 iaitu sebanyak 33,203 permohonan.

Walaubagaimanapun sebanyak 29,858 permohonan telah berjaya di selesaikan manakala yang selebihnya akan dibawa ke tahun hadapan iaitu tahun 1996 (Laporan Tahunan PTG, 1995). Berdasarkan maklumat yang diberikan dapatlah disimpulkan bahawa permohonan yang tidak dapat diselesaikan akan dikumpulkan dari setahun ke setahun dan dari sini kita dapat lihat betapa sesuatu permohonan itu terpaksa diselesaikan dalam jangkamasa yang agak lama. Keadaan ini boleh menjadi salah satu penyebab utama kepada keengganan sesetengah masyarakat untuk berhubung dengan Pejabat Tanah, dan sebaliknya lebih cenderung untuk membuat tindakan sendiri dengan menduduki tanah tersebut walaupun tanpa kebenaran.

2.3.4 Faktor Kekurangan Stok Perumahan Mampu Beli

Selain dari faktor yang telah dinyatakan di atas, faktor kekurangan stok atau penawaran perumahan yang dalam kemamapuan majoriti penduduk bandar turut juga mendorong kepada kegiatan pencerobohan tanah di negara ini. Keadaan ini mungkin berlaku kerana taraf hidup masyarakat dan tingkat pendapatan yang masih rendah. Keadaan ini menyukarkan mereka untuk membeli rumah yang ada di pasaran. Faktor ketidakmampuan menghalang mereka dari mendapatkan rumah yang lebih selesa dan sah di sisi undang-undang.

Pada masa yang sama jumlah rumah yang mampu beli adalah berkurang dan ini menyukarkan lagi keadaan kerana golongan berpendapatan rendah terpaksa bersaing untuk mendapatkannya. Kegagalan dalam persaingan untuk mendapatkan rumah ini menyebabkan mereka beralih kepada alternatif lain yang didapati lebih mudah dan lebih murah. Alternatif menetapkan diri di kawasan setinggan kerap

dipilih sebagai langkah penyelesaian sama ada untuk jangka pendek atau pun jangka panjang.

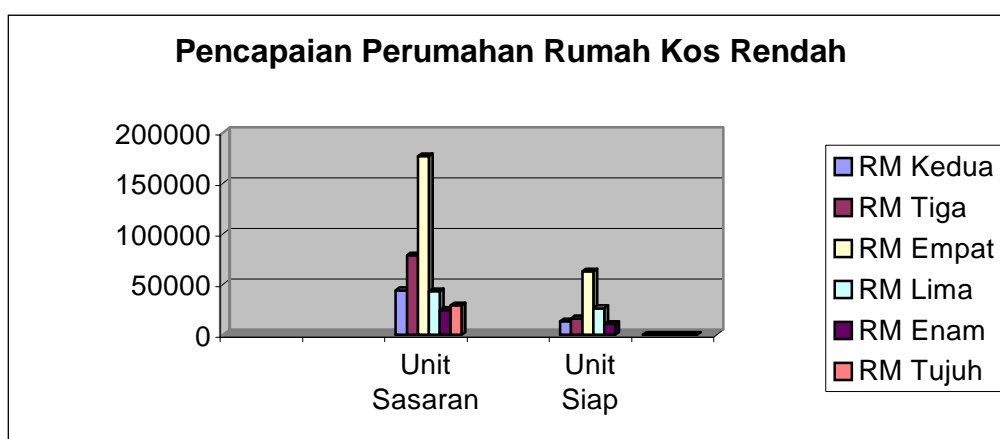
Jadual 2.2 mencatatkan prestasi perumahan kos rendah yang dibina sejak tahun 1971 hingga tahun 2000. Berdasarkan kepada jumlah perumahan tersebut dapat dilihat bahawa penawaran terhadap rumah kos rendah ini tidak seimbang dengan jumlah permintaan yang kian hari kian meningkat.

Jadual 2.2: Pencapaian Perumahan Kos Rendah

Program Pembangunan	Dirancang	Dibina	Peratus
Rancangan Malaysia Kedua (1971-1975)	44,000	13,244	30
Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980)	73,500	26,250	36
Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)	176,500	71,300	40
Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)	42,880	26,172	61
Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)	24,430	10,669	43.7
Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000)	29,000	n.a	

Sumber: Rancangan Pembangunan Ekonomi Lima Tahun (1971-2000)

Oleh kerana bilangannya agak terhad, maka secara tidak langsung ianya mendorong golongan ini menjalankan kegiatan pencerobohan bagi membina penempatan mereka berdasarkan kepada kemampuan.



Rajah 2.1: Pencapaian Perumahan Kos Rendah

Sumber: Rancangan Pembangunan Ekonomi Lima Tahun (1971-2000)

Rajah 2.1 jelas menggambarkan perbezaan yang wujud diantara unit sasaran dengan unit yang siap dibina. Setiap Rancangan diapati gagal untuk mencapai unit yang disasarkan terutama pada Rancangan Malaysia Kedua dan Ketiga. Sekiranya dibandingkan jumlah perumahan kos rendah yang dibina oleh kerajaan sekitar tahun 1971 hingga 1985 dengan jumlah perumahan kos rendah yang dibina sekitar tahun 1996 hingga tahun 2000, dapat dilihat terdapat pertambahan bagi perumahan jenis ini dan ianya semakin memberangsangkan berbanding dengan tahun-tahun yang sebelumnya.

Secara kesimpulan, permasalahan kepada perumahan khususnya rumah kos rendah perlulah dipandang serius dan ditambahkan lagi bilangannya dari semasa ke semasa. Walaupun pembinaan perumahan dari jenis ini tidak mampu memberi keuntungan yang maksima kepada pihak pembekal, namun pihak kerajaan harus tahu bahawa dengan cara ini juga ianya dapat mengurangkan kerugian yang ditanggung oleh kerajaan dari setahun ke setahun serta mengurangkan kes pencerobohan yang semakin meningkat sekarang ini.

2.3.5 Faktor Kemiskinan

Faktor kemiskinan juga adalah salah satu dari faktor yang perlu di beri perhatian yang serius kerana ia juga adalah merupakan penyumbang besar kepada kes-kes yang melibatkan tanah pencerobohan ini. Kemiskinan menurut Rancangan Malaysia Kelima (1986, hlm. 97) ditakrifkan seperti berikut:

“Kemiskinan dianggap sebagai keupayaan purata sesebuah isi rumah untuk mendapatkan barang-barang dan perkhidmatan yang mencukupi. Pendapatan garisan kemiskinan ditakrifkan sebagai pendapatan yang mencukupi untuk membeli keperluan makanan dan minuman bagi mengekalkan sesebuah isirumah dalam keadaan yang sihat dari segi pemakanan dan keperluan lain seperti pakaian dan

alas kaki, sewa tempat kediaman, bahan api dan tenaga, pengangkutan dan perhubungan, kesihatan, pelajaran dan rekreasi”.

Bagi ahli ekonomi pula, kemiskinan ditafsirkan sebagai keadaan yang tidak mempunyai keupayaan untuk memenuhi keperluan hidup. Keperluan ini adalah terdiri dari keperluan asasi seperti makanan, pakaian dan tempat tinggal.

Dari beberapa pendapat di atas bolehlah disimpulkan bahawa kemiskinan ialah tidak berupaya atau berkemampuan untuk memenuhi keperluan asasi dan salah satu darinya ialah tidak berupaya menyediakan atau menyewa tempat tinggal. Bersandarkan kepada tafsiran ini maka adalah tidak mustahil kebanyakan dari mereka yang menceroboh tanah kerajaan untuk dijadikan kawasan penempatan adalah terdiri dari mereka yang miskin atau mempunyai purata pendapatan yang rendah. Keadaan ini mungkin berlaku akibat dari desakan hidup dan keadaan sekeliling. Walaubagaimanapun tidak dinafikan wujud juga golongan yang optimis yang sama-sama mengambil kesempatan mencerobohi tanah kerajaan.

Berdasarkan sebab-sebab yang telah dinyatakan di atas, dapat disimpulkan di sini kegiatan pencerobohan ini amat berkait rapat dengan tingkat pendapatan dan taraf hidup rakyat serta keperihatinan pihak pemerintah dalam menjalankan tanggungjawab sosial dan kebajikan rakyatnya. Kegiatan pencerobohan ini sukar dibendung selagi punca atau sebab menceroboh tidak dapat diatasi dengan sepenuhnya. Oleh itu, pihak berkuasa seharusnya memainkan peranan yang lebih aktif dan cekap dalam melaksanakan langkah penguatkuasaan.

Kesedaran untuk membendung dan menghalang dari berlakunya aktiviti pencerobohan ini perlu diterapkan dan difahami oleh setiap pihak. Pencerobohan bukan sahaja membuktikan kegagalan pihak berkuasa dalam sistem pemilikan tanah malah ia menunjukkan ketidakberkesanan penggunaan tanah dan kepincangan dalam pelaksanaan langkah penguatkuasaan. Berbagai peruntukan terdapat didalam KTN berhubung dengan langkah penguatkuasaan, namun ia tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya.

Aktiviti pencerobohan ini merupakan suatu yang tidak diizinkan dan tidak bertepatan dengan apa yang dirancang. Penggunaan tanah sama ada untuk tujuan penempatan, pertanian atau bengkel adalah bergantung kepada kehendak si penceroboh semata-mata tanpa mengambil kira faktor kesesuaian dan kecekapan guna tanah. Tambahan pula penggunaannya akan mendatangkan kesan negatif keatas alam sekitar. Oleh itu, pelbagai masalah sama ada kepada tuan tanah berdekatan atau keadaan persekitaran akan timbul. Sebagai kesimpulan penggunaan tanah yang dicerobohi secara kasarnya tidak akan menguntungkan lebih-lebih lagi jika ia melibatkan kawasan yang berpotensi. Terdapat banyak kawasan bandar atau di pinggir bandar yang mengalami kesulitan untuk dibangunkan walaupun ia berpotensi untuk pembangunan, hanya disebabkan oleh kewujudan pihak setingan yang telah menetap disitu untuk satu jangka masa yang agak lama.

Seterusnya akan dilihat pula faktor potensi yang ada pada satu-satu tanah berdasarkan kesesuaiannya dari beberapa sudut seperti undang-undang, fizikal, lokasi dan pembangunan sekitar.

2.4 Potensi Tanah untuk Pembangunan

Potensi yang dimaksudkan disini ialah keupayaan suatu tanah tersebut untuk dijadikan kawasan pembangunan yang boleh membawa keuntungan kepada setiap pihak yang terlibat sama ada tuan tanah, pemaju atau pihak kerajaan, khususnya kerajaan Negeri. Dalam mengenalpasti sama ada sesuatu tanah itu berpotensi atau tidak, adalah berasaskan kepada keupayaan sesuatu tapak itu untuk dibangunkan sesuatu projek.

Secara umumnya sebidang tanah itu dikatakan berpotensi jika ia dapat dibangunkan kepada satu bentuk pembangunan yang lebih menguntungkan. Namun tahap potensinya adalah bergantung kepada kelebihan dan sekatan yang ada pada tanah berkenaan. Semakin banyak elemen kelebihan maka semakin tinggilah tahap

potensi tanah dan begitulah sebaliknya. Maksud potensi ini akan di huraikan dengan lebih lanjut berdasarkan kepada beberapa aspek seperti undang-undang, fizikal, perletakan dan pembangunan sekitar.

2.4.1 Faktor undang-undang

Tafsiran potensi dari aspek undang-undang adalah merujuk kepada status pemilikan tanah dan bentuk pembangunan yang boleh dijalankan diatas tanah berkenaan. Dengan lain perkataan ia merangkumi dua perundangan utama iaitu undang-undang berhubung dengan hakmilik dan undang-undang perancangan. Hakmilik tanah menetapkan beberapa perkara seperti tempoh pegangan, kategori gunatanah, syarat-syarat nyata dan sekatan kepentingan. Oleh itu setiap pegangan tanah adalah tertakluk kepada syarat yang terkandung didalam suratan hakmilik.

Selain dari undang-undang berhubung dengan pemilikan tuan tanah juga adalah tertakluk kepada undang-undang perancangan, yang mengawal apakah bentuk pembangunan yang boleh dilaksanakan. Undang-undang perancangan dikenakan keatas tuan tanah yang berhasrat memajukan tanahnya yang terletak di dalam kawasan PBT. Ini bermakna sebidang tanah itu telah dirancang penggunaannya oleh Pihak Berkuasa dan sebarang tindakan yang hendak dilakukan keatas tanah itu perlulah menepati kehendak pihak perancang dan mendapat kelulusan darinya. Setiap pembangunan yang dicadangkan perlu juga mematuhi piawaian perancangan yang ditetapkan seperti densiti, zoning, nisbah plot dan sebagainya.

Oleh itu maklumat dari Pihak Berkuasa Perancang perlu diperolehi dalam menentukan apakah bentuk pembangunan yang boleh dilaksanakan diatas satu-satu tapak. Disamping itu, maklumat tentang tren atau hala tuju pembangunan sesuatu kawasan perlu diperolehi bagi mengetahui potensi pembangunan di kawasan berkenaan. Pihak perancang perlu juga dirujuk untuk mengetahui polisi

pembangunan dan ini merupakan salah satu elemen yang mempengaruhi potensi pembangunan satu-satu tapak.

Dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahawa kedua-dua perundangan berhubung dengan hakmilik dan perancangan adalah amat penting dalam menentukan potensi sesuatu tapak. Ini kerana kedua-dua undang-undang ini boleh mempengaruhi tahap pembangunan yang boleh dilakukan keatas satu-satu tanah. Dengan lain perkataan ia boleh dijadikan sebagai salah satu elemen untuk menentukan potensi sesuatu tapak. Ini kerana gunatanah atau jenis pembangunan yang boleh dilaksanakan atas sesuatu tapak adalah dikawal oleh beberapa perundangan seperti KTN, Akta Perancangan Bandar dan Desa, Akta Pemuliharaan Tanah, Akta Jalan, Parit dan Bangunan dan sebagainya.

2.4.2 Faktor Fizikal

Potensi dari aspek fizikal pula ialah melihat keadaan atau struktur tanah tersebut sama ada ianya berpotensi atau tidak untuk dijadikan kawasan pembangunan. Keadaan fizikal kawasan tersebut pastinya melibatkan struktur tanah, jenis tanah sama ada jenis lembap, berpasir atau tanah gambut, geografi kawasan, sama ada ianya kawasan berbukit bukau, berpaya, hutan dan sebagainya. Faktor-faktor ini perlu diambil kira kerana ia turut mempengaruhi potensi sesuatu kawasan. Sekiranya tanah tersebut terdiri dari tanah yang lembap atau berpaya pastinya ia memerlukan kos yang tinggi dan ini memberi kesan sedikit sebanyak kepada potensi tanah berkenaan.

Sebaliknya jika tapak berkenaan merupakan sebidang tanah yang rata dari jenis srtuktur tanah yang kuat dan stabil, maka ia dikatakan sangat berpotensi untuk pembangunan disebabkan oleh kebolehannya untuk dibangunkan dengan cepat tanpa melibatkan kos yang tinggi. Oleh yang demikian, keadaan tanah yang dilihat dari

segi rupa bentuk, struktur dan kandungannya serta kekuatannya dapat mempengaruhi kesesuaiannya untuk dibangun.

Secara ringkas, potensi atau tidaknya sesuatu tanah adalah amat bergantung kepada jumlah kos yang dilaburkan untuk tujuan pembangunan. Semakin mudah dan kurang kos pembangunannya maka semakin berpotensi tanah berkenaan. Sebaliknya jika kos terlalu tinggi akibat dari perbelanjaan untuk meratakan tanah, menstabilkan tanah dan sebagainya, maka semakin berkuranglah potensi tanah itu untuk dibangun.

2.4.3 Faktor Perletakan dan Pembangunan Sekitar

Sesuatu tanah yang terletak berdekatan dengan pusat bandar yang lengkap dengan segala segala keperluan asas seperti jalanraya, bekalan air dan elektrik serta kemudahan awam adalah dikatakan sangat berpotensi. Ini kerana kesediaan setiap kemudahan dan keperluan asas akan memudahkan kerja-kerja untuk membangunkan tanah berkenaan. Keadaan ini dapat mengurangkan lagi kos pembangunan dan faktor ini mempertingkatkan lagi potensi tanah tersebut. Kawasan persekitaran yang sudah membangun merupakan satu aset bagi sesutau tapak kerana ia dapat meningkatkan lagi nilai potensi tanah berkenaan. Tanah sedemikian dikatakan sangat berpotensi dan telah mencapai usia matang untuk dilaksanakan pembangunan.

Oleh yang demikian, tanah yang terletak berhampiran dengan kawasan bandar atau pekan dikatakan mempunyai potensi untuk dibangun. Ia bukan sahaja berpotensi malah nilai bagi tanah tersebut juga tinggi. Pada masa yang sama tanah sedemikian mempunyai permintaan yang tinggi dan dengan itu setiap unit yang dibangun dapat dipasarkan dengan lebih mudah. Jadi jelaslah disini bahawa lokasi memainkan peranan untuk menentukan sama ada suatu tanah itu berpotensi atau tidak. Potensinya adalah jelas kerana kelebihan yang ternyata dapat dilihat dari kedudukannya yang strategik.

Dengan penerangan dan penjelasan diatas, maka kajian yang teliti harus dijalankan keatas tanah-tanah yang dicerobohi untuk menilai dari segi berpotensi atau tidaknya tanah-tanah berkenaan. Namun begitu perlu diingatkan bahawa tanah yang berpotensi tidak semesti memenuhi ketiga-tiga aspek, sebaliknya ia perlu dilihat secara berasingan, berasaskan kajian yang terperinci. Persoalannya sekarang, adakah tanah-tanah yang dicerobohi ini berpotensi? Jika ia berpotensi maka keadaan ini amat mendukacitakan kerana kegagalan pihak berkuasa untuk mengeksploitasi tanah berkenaan dalam bentuk yang paling cekap dan berkesan serta menguntungkan.

2.5 Kesimpulan

Tanah-tanah yang dicerobohi telah didiami oleh pihak penceroboh bagi berbagai tujuan sama ada untuk bercucuk tanam, kediaman atau menjalankan aktiviti perbengkelan. Kewujudan aktiviti pencerobohan banyak dipengaruhi oleh faktor ekonomi penduduk dan faktor kecekapan pihak pentadbiran dalam melaksanakan tugas penguatkuasaan. Namun perlu dijelaskan disini pencerobohan untuk tujuan penempatan atau kediaman lebih tertumpu di kawasan bandar dan pinggir bandar yang dikenali dengan nama setinggan. Manakala aktiviti pertanian dan perbengkelan banyak didapati di kawasan luar bandar.

Kawasan-kawasan setinggan walaupun tidak sah dari segi milikan, namun dilengkapi dengan kemudahan-kemudahan asas seperti bekalan air dan bekalan elektrik. Selain dari itu kemudahan-kemudahan awam seperti masjid, sekolah, padang permainan dan sebagainya adalah didapati di kawasan sekitarnya. Ini memberi faedah kepada penduduk setinggan dan menguatkan lagi justifikasi untuk memilih setinggan sebagai alternatif perumahan. Tetapi, persoalannya mengapakah mereka memilih untuk mencerooboh dan apakah yang mendorong mereka berbuat demikian?

Pelbagai alasan dan sebab telah diketengahkan dalam penulisan ini bagi menjawab persoalan diatas. Namun, hakikatnya ialah satu bentuk kerugian telah dialami akibat dari perbuatan pencerobohan tanah ini. Oleh itu seharusnya ia dibendung dan diatasi demi mengelakkan kerugian yang lebih serius sama ada dalam bentuk kewangan atau pun moral dan pencemaran keatas alam sekitar. Tambahan pula kebanyakan kawasan setingan contohnya, terletak di kawasan yang berpotensi yang berkeupayaan untuk dimajukan.

Oleh itu adalah wajar dan amat bertepatan sekali jika dikaji tanah-tanah sedemikian demi memastikan ianya digunakan pada tahap penggunaan yang paling baik bagi memperolehi pendapatan yang lebih lumayan kepada semua pihak. Bab seterusnya akan meneliti implikasi pencerobohan tanah dengan melihat bentuk-bentuk kerugian yang dialami akibat dari ketidakcekapan penggunaan tanah.

BAB III

IMPLIKASI PENCEROBOHAN TANAH KERAJAAN

3.1 Pengenalan

Terdapat banyak implikasi yang timbul akibat dari kegiatan pencerobohan yang dijalankan secara berleluasa ini. Kesan-kesan tersebut dapat dilihat dari dua sudut iaitu sudut positif dan juga negatif. Sebagaimana yang kita sedia maklum, kegiatan pencerobohan ini lebih banyak meninggalkan kesan negatif dari kesan positif. Kesan positif yang dapat dilihat dari kegiatan pencerobohan ini hanyalah jika kegiatan yang dijalankan keatas tanah yang diceroboh itu berbentuk pertanian atau tanaman bagi mengeluarkan hasil pertanian. Ini akan menambah jumlah pendapatan negara hasil dari peningkatan dalam produk pertanian. Namun, pada masa yang sama aktiviti pertanian yang tidak mengikut peraturan akan menjejaskan keadaan alam sekitar dan ini akan mendatangkan keadaan yang lebih buruk. Oleh itu pendapatan dari pulangan hasil pertanian tidak dapat menutup kerugian yang dialami akibat dari kegiatan yang tidak mempertimbangkan faktor alam sekitar.

Kesan pertambahan hasil pertanian tidak lagi dianggap positif jika pada masa yang sama aktiviti berkenaan menjadi punca kepada masalah pencemaran alam sekitar yang tidak dapat ditukar ganti. Oleh itu, kesan positif adalah sukar dilihat, tetapi implikasi negatifnya adalah lebih ketara. Dengan itu, penulisan seterusnya akan menumpukan kepada kesan negatif yang akan menghuraikan bentuk-bentuk kerugian yang timbul akibat dari kegiatan pencerobohan.

3.2 Bentuk-bentuk Kerugian

Secara umumnya, kegiatan pencerobohan dikatakan mendatangkan kerugian kerana tahap penggunaan tanahnya yang tidak optima dan mendatangkan kesan negatif kepada persekitaran. Bentuk-bentuk kerugian akan dibahagikan kepada dua bahagian iaitu melihat bentuk-bentuk kerugian dari segi material seperti hasil (wang) atau kerugian lain yang terpaksa ditanggung oleh kerajaan dan bentuk kerugian bukan material seperti moral, sosial dan pencemaran.

3.2.1 Kerugian Dari Sudut Material (Hasil yang tidak dipungut)

Kerugian dari sudut material adalah bentuk kerugian yang dapat dilihat secara kasar atau bentuk kerugian yang dapat dinilai berdasarkan hasil yang sepatutnya diperolehi oleh pihak kerajaan Negeri. Akibat dari kegagalan pihak berkuasa melaksanakan langkah penguatkuasaan, maka pihak penceroboh telah berjaya menggunakan tanah tanpa sebarang kos pemilikan. Kerugian dalam bentuk wang ringgit ini melibatkan satu jumlah yang perlu dianggar berasaskan keluasan dan kegunaan tanah diatas tapak berkenaan. Kerugian ini dialami oleh pihak berkuasa kerana gagal memungut hasil dari tanah yang telah diusahakan atau diduduki oleh pihak penceroboh.

Hasil dalam bentuk cukai tanah atau premium ini merupakan sumber hasil terbesar kebanyakan kerajaan Negeri dan kegagalan mengutipnya adalah merupakan satu kerugian.

PBN adalah pihak yang bertanggungjawab dan telah diberikan kuasa yang tinggi dalam beberapa perkara seperti hal tanah, agama dan lainnya sepertimana yang telah diperuntukkan dalam Senarai Kedua, Jadual Kesembilan Perlembagaan Persekutuan.

Ini juga menunjukkan bahawa Perlembagaan Persekutuan telah membenarkan PBN untuk mengutip premium tanah dan hasil tanah atau cukai tanah. Segala hasil cukai berkaitan dengan tanah ini adalah menjadi milik PBN dan tidak diserahkan kepada Kerajaan Persekutuan. Dibawah ini akan diterangkan dengan lebih lanjut mengenai cukai dan premium yang dikenakan ke atas sesuatu tanah dan seterusnya bagaimana ianya dikatakan membawa hasil dan keuntungan kepada PBN sekiranya cukai-cukai tersebut dipungut mengikut tempoh yang ditetapkan.

3.2.1.1 Premium Tanah

Premium tanah adalah merupakan satu lagi syarat yang dikenakan kepada pemilik tanah selain dari cukai tanah dalam pungutan hasil tanah. Ia dikenakan keatas setiap pemohon yang berjaya mendapatkan tanah dari PBN. Bayaran premium ini merupakan balasan kepada PBN yang telah meluluskan permohonannya untuk mendapatkan tanah dan diberi hakmilik yang sah. Premium tanah yang biasa dikenakan terbahagi kepada dua jenis iaitu:

- i. Premium kelulusan pemberimilikan tanah.
Premium ini hanya dibayar setelah pemohon tanah berjaya dalam permohonan tanahnya. PBN akan mengenakan premium tanah berdasarkan kepada kategori tanah (pertanian, pembangunan dan perindustrian).
- ii. Premium Tambahan.
Premium tambahan ini dikenakan apabila terdapat permohonan untuk pertukaran syarat seperti dari kategori pertanian kepada bangunan atau industri atau juga melalui konsep permohonan Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS) seperti yang telah diperuntukkan dalam seksyen 124 KTN 1965.

Bayaran premium dapat menyumbangkan hasil yang besar kepada kerajaan Negeri. Sebagai contoh kerajaan Negeri Johor berjaya mengutip hasil melalui premium pengurniaan tanah sebanyak RM29,263,216.32 sehingga tahun 1996.

3.2.1.2 Cukai Tanah

Menurut Seksyen 5, KTN 1965, cukai tanah atau cukai sewa ditakrifkan sebagai setiap jumlah yang terhutang ketika itu, atau akan terhutang selepas itu, kepada PBN bersangkutan dengan mana-mana premium atau cukai sewa yang kena dibayar mengenai tanah bermilik atau di bawah sebarang lesen atau permit berhubung dengan tanah dan sebarang jenis bayaran (termasuk tunggakan dan meskipun ia merupakan butiran hasil Persekutuan.

Sebarang bayaran kos dan lain-lain jumlah wang kena dibayar dalam hubungannya dalam mengerjakan sebarang pengukuran oleh Jabatan Ukur boleh dikenakan di bawah Akta ini atau mana-mana undang-undang tanah terdahulu. Seksyen 5 KTN 1965 juga telah mendefinisikan cukai tanah sebagai berikut:

- a. apa-apa jumlah wang tahunan yang kena dibayar kepada PBN sebagai cukai sewa
- b. apa-apa pembayaran tahunan lain yang terhutang kepada PBN yang menurut mana-mana undang-undang bertulis, hendaklah dipungut seolah-olah ianya adalah cukai sewa atau hasil tanah dan
- c. apa-apa bayaran yang terhutang kepada PBN sebagai tunggakan cukai sewa oleh sebab kaedah-kaedah di bawah seksyen 15.

Cukai tanah akan di kuatkuasakan apabila sesuatu tanah mula didaftarkan dan dikeluarkan hakmiliknya. Jika dilihat dalam Sistem Torrens, pendaftaran adalah segala-galanya atau muktamad. Walaubagaimanapun cukai bagi tahun pertama biasanya diberikan sedikit kelonggaran seperti yang telah diperuntukkan di bawah seksyen 94 (1) KTN, yang mana tarikh pembayaran cukai tersebut adalah berdasarkan tarikh pendaftaran hakmilik sebagaimana berikut:

- a. Bagi hakmilik yang didaftarkan sebelum 30 September, cukai tahun pertamanya adalah bagi tahun tanah itu didaftarkan hakmiliknya.
- b. Bagi hakmilik yang didaftarkan selepas atau pada 1 Oktober maka cukai tahun pertamanya adalah bermula bagi tahun berikutnya.

Kadar bayaran cukai yang dikenakan adalah dibawah bidangkuasa PBN. Kadar bayaran biasanya diketahui oleh tuan tanah dan dinyatakan di muka pertama Dokumen Hakmilik Keluaran yang dipegang oleh tuan tanah. Kadar cukai pula adalah seperti yang termaktub dalam KTN, dan biasanya akan digunapakai oleh PBN semasa membuat kaedah penetapan kadar cukai tanah dalam Peraturan Tanah negeri masing-masing.

Selain dari itu, kadar cukai yang dikenakan juga adalah bergantung kepada kategori gunatanah sama ada ianya tanah pertanian, bangunan atau industri. Begitu juga dengan jenis tanah dan keluasan tanah, yang sama-sama menjadi penentu bagi kadar cukai yang ditetapkan.

Memandangkan kajian ini lebih menyentuh tanah pencerobohan kawasan bandar Johor Bahru, maka kita akan melihat kadar yang telah ditetapkan oleh PBN dalam menetapkan kadar cukai bagi kawasan bandar.

Bagi tanah bandar atau kawasan pekan, kadar cukai yang ditetapkan adalah seperti berikut:

- a. Jika keluasan atas kadar hektar, tiap pecahan yang kurang daripada 1/100 hektar hendaklah dikira sebagai 1/100 hektar. Ini dapat dilihat dalam contoh dibawah:

Contoh :	1.246 ha	=	1.25 ha
	7.308 ha	=	7.31ha

- b. Jika keluasan atas kadar sesuatu unit, tiap-tiap pecahan kurang daripada satu unit penuh.

Contoh:	1,689.30 k.p	=	1,690 k.p
	5,540.07 k.p	=	5,541 k.p

Dari segi kiraan wang pula, bagi semua jenis tanah dan hakmilik serta kegunaan tanah, kiraan wang bagi tujuan bayaran cukai tanah telah ditetapkan sebagaimana pindaan dalam KTN Akta 382 yang berkuatkuasa 1 Januari 1993 seperti yang berikut:

- a. Apa-apa amaun yang kurang dari RM1.00 hendaklah dijadikan RM 1.00

Contoh : RM 0.70 = RM1.00
 RM 0.25 = RM1.00

- b. Apa-apa pecahan dari RM 1.00 hendaklah dikenakan kepada RM1.00 yang hampir.

Contoh: RM 45.09 = RM45.00
 RM 18.75 = RM19.00

Selain dari itu KTN juga telah memberikan kelonggaran mengenai kadar cukai tanah bagi hakmilik untuk tujuan keagamaan, pelajaran, khairat atau wakaf sebagaimana diperuntukan dalam seksyen 80 (1) KTN. Cukai tanah bagi hakmilik juga boleh berada lebih tinggi berbanding tanah lain bilamana PBN setuju untuk mengurniakan tanah kepada individu dengan syarat premium tidak dikenakan atas individu tersebut.

Secara keseluruhannya cukai tanah adalah merupakan salah satu dari beberapa jenis cukai yang kena dibayar oleh pemilik tanah yang telah didaftarkan hakmiliknya oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah.

Selain dari pendapatan berasaskan premium dan cukai tanah, kerajaan negeri juga boleh memperolehi pendapatan hasil dari kutipan denda dari pemilik-pemilik tanah yang telah gagal untuk menjelaskan cukai tanah yang ditetapkan.

3.2.1.3 Denda yang Dikenakan keatas Penceroboh Tanah Kerajaan

Terdapat beberapa peruntukan yang telah menetapkan agar tindakan dan denda dikenakan ke atas penceroboh tanah kerajaan. Bayaran denda ini perlu dijelaskan dan akan terus bertambah selagi pihak penceroboh gagal mematuhi kehendak yang ditetapkan dalam Notis Penguatkuasaan. Peruntukan pengenaan denda ini jelas terkandung dalam beberapa perundangan, diantaranya adalah:

i) Kanun Tanah Negara (KTN)

Menurut Seksyen 425 (1) KTN telah menetapkan bahawa sesiapa yang didapati bersalah menduduki atau menggunakan tanah kerajaan tersebut secara ceroboh dan disabitkan kesalahan itu, maka ianya boleh dikenakan denda sebanyak RM 10,000 (Ringgit Malaysia Sepuluh Ribu) atau dipenjarakan tidak melebihi setahun atau dikenakan kedua-duanya sekali. Selain dari itu penangkapan juga boleh dibuat keatas mana-mana pihak yang didapati penceroboh. Barang-barang yang digunakan semasa menjalankan kegiatan pencerobohan tersebut boleh dirampas, bangunan yang didirikan boleh dirobohkan, hasil tanaman boleh dimusnahkan atau diambil. Manakala bagi mereka yang bersubahat turut akan dikenakan tindakan yang sama dengan penceroboh seperti yang tertakluk di bawah Seksyen 425 (1A), KTN.

ii) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974

Menurut Seksyen 70 (13) dan (15) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, PBT boleh mengambil tindakan mahkamah terhadap individu yang mendirikan bangunan tanpa kelulusan. Individu yang melakukan kesalahan tersebut jika disabitkan kesalahan boleh didenda tidak melebihi RM 10,000 (Ringgit Malaysia Sepuluh Ribu) dan denda tambahan sebanyak RM 250.00 (Ringgit: Dua Ratus Lima Puluh) bagi tiap-tiap hari kesalahan itu terus dilakukan. Selain dari itu Mahkamah juga boleh diminta oleh PBT terbabit supaya mengeluarkan perintah kepada individu berkenaan memusnahkan bangunan yang didirikan tanpa kebenaran itu (Ramlee A. Rahman, 2000).

iii) Kanun Keseksaan

Satu lagi perundangan yang digunapakai di dalam melaksanakan penguatkuasaan pencerobohan tanah ini ialah Peruntukan Kanun Keseksaan. Mengikut Seksyen 441 Kanun Keseksaan sesiapa yang memasuki ke dalam atau ke atas sesuatu harta yang bukan miliknya atau dimiliki oleh seseorang yang lain dengan niat hendak melakukan kesalahan setelah sah di sisi undang-undang masuk ke dalam atau ke atas harta itu, tinggal di situ dengan

menyalahi undang-undang adalah dikatakan melakukan pencerobohan jenayah.

Sesiapa yang melakukan pencerobohan jenayah tersebut dan jika disabitkan kesalahannya boleh dikenakan hukuman penjara sehingga tiga bulan atau didenda sehingga RM 1,000.00 (Ringgit Malaysia Seribu) atau dikenakan tindakan kedua-duanya sekali berdasarkan Seksyen 447 kanun yang sama. Peruntukan Kanun Keseksaan digunakan bagi kes-kes pencerobohan tanah kerajaan yang dirujuk ke mahkamah untuk pendakwaan (Ramlee A. Rahman, 2000).

iv) Peraturan-Peraturan Perlu (Pembersihan Setinggan-Setinggan) 1969

Peraturan-Peraturan Perlu (Pembersihan Setinggan) 1969 telah memberi kuasa kepada PBT khususnya di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Selangor. Ia bertujuan untuk memusnah dan mencegah aktiviti-aktiviti pencerobohan tanah kerajaan untuk setinggan. Mengikut peraturan 18 pula, individu yang didapati bersalah berdiri atau menjual rumah setinggan jika disabitkan kesalahannya boleh didenda tidak melebihi RM 1,000.00 (Ringgit Malaysia Seribu) atau dipenjarakan selama tidak melebihi enam bulan atau dikenakan tindakan kedua-duanya sekali (Ramlee A. Rahman, 2000).

Oleh itu mana-mana pemilik yang gagal atau tidak mematuhi syarat yang telah ditetapkan boleh menyebabkan hakmilik tanah mereka dirampas oleh PBN seperti yang tertakluk dalam KTN dibawah seksyen 100 dan tanah tersebut akan dijadikan tanah kerajaan. Sekiranya tindakan tersebut dilaksanakan dengan sepenuhnya pasti PBN akan mendapat hasil dan keuntungan yang banyak.

3.2.2 Pembaziran dari segi Gunatanah

Selain dari kegagalan memungut hasil dalam bentuk cukai tanah, premium dan denda kepada PBN, kegiatan pencerobohan ini juga secara tidak langsung telah menyebabkan kerugian dari segi penggunaan tanah. Penggunaan tanah secara tidak teratur dan tidak ekonomi hanya akan mendatangkan pembaziran lebih-lebih lagi jika ianya melibatkan tanah yang berpotensi untuk pembangunan. Pembaziran tanah juga dapat dilihat apabila cadangan pembangunan ke atas tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan seperti yang telah dirancang sedangkan kita sedia maklum bahawa kepesatan pembangunan sekarang pastinya memerlukan tanah yang luas bagi membolehkan pembangunan tersebut dijalankan secara menyeluruh dan sistematik.

Penggunaan tanah yang diceroboh untuk tujuan penempatan setinggan di kawasan bandar tidak melambangkan satu bentuk kegunaan yang optima. Ia bukan sahaja tidak terancang, malah keujudannya yang berleluasa dianggap sebagai mencacatkan pandangan kawasan bandar dan memberikan imej yang kurang baik kepada pihak pemerintah. Penggunaan tanah yang tidak optima ini membuktikan berlakunya pembaziran terutama apabila tanah amat diperlukan di kawasan bandar.

Senario yang dapat dilihat sekarang ialah kerajaan terpaksa menangguh apa jua cadangan pembangunan yang telah dibuat ke atas tanah yang diceroboh tersebut bagi membolehkan masalah atas tanah yang diceroboh itu diselesaikan terlebih dahulu atau melaksanakan cadangan tersebut di tempat lain. Sebagai contohnya terdapat satu kes yang berlaku di Batu 22, Kahang, Kluang Johor, yang mana 500 hektar tanah rizab Melayu telah diperuntukkan untuk dibangunkan bagi tujuan pembangunan rakyat termiskin di daerah tersebut terpaksa ditangguhkan akibat pencerobohan yang berlaku.

Sehubungan dengan itu juga kira-kira 500 rakyat miskin tidak dapat tempat tinggal seperti yang mereka harapkan (Utusan Malaysia). Berdasarkan senario ini tidak mustahil juga jika rakyat miskin tersebut akan turut terlibat dalam penceroboh tanah kerana keadaan yang mendesak.

Secara keseluruhannya, banyak perkara yang perlu diberi perhatian oleh PBN atau pihak-pihak lain yang terlibat bagi membendung kegiatan pencerobohan dari berleluasa. Ini kerana kerugian yang dialami bukan sahaja dalam bentuk hasil malah akan ujud pembaziran akibat dari penggunaan tanah yang tidak optima dari sudut ekonomi.

3.2.3 Kerugian dari segi Moral

Kerugian bukan sahaja diukur dalam bentuk kewangan atau material yang seterusnya boleh memberikan hasil dan keuntungan kepada pihak berkuasa negeri tetapi kerugian juga boleh dilihat dari sudut moral yang mana ianya mendatangkan kesan yang negatif kepada masyarakat. Bentuk kerugian yang boleh dilihat dari segi moral ini jika tidak dibendung akan mengakibatkan kerugian yang besar dalam masa jangka panjang. Kegiatan pencerobohan yang berterusan akan menjadi punca kepada permasalahan sosial yang lain. Berikut diuraikan diantara kesan moral yang berlaku akibat dari aktiviti pencerobohan yang berlaku.

3.2.3.1 Penggalakan kepada Pencerobohan Tanah

Ketidaktegasan undang-undang dari Pihak Berkuasa telah menyebabkan beberapa pihak mengambil kesempatan mencerooboh tanah kerajaan. Dengan itu tindakan yang tegas haruslah dibuat oleh PBN kerana kegiatan pencerobohan ini secara tidak langsung turut mempengaruhi ramai pihak lain untuk turut melakukan kegiatan ini. Ini mungkin di sebabkan oleh sikap PBN sendiri yang tidak melaksanakan tindakan yang sewajarnya ke atas mereka yang melakukan pencerobohan.

Ketiadaan tindakan yang tegas dari pihak berkuasa akan membentuk keperibadian masyarakat yang tidak akur atau patuh kepada undang-undang yang dikuatkuasakan. Pada tanggapan mereka undang-undang hanya mengesahkan sesuatu tindakan. Sebaliknya, sebarang tindakan yang bersalahan dari segi undang-undang tidak akan dirujuk dan tidak akan dianggap salah selagi tindakan tidak diambil oleh mana-mana pihak berkuasa. Keadaan ini menggalakkan lagi aktiviti pencerobohan di dalam negara kita.

3.2.3.2 Perlanggaran undang-undang

Selain dari menarik minat ramai pihak untuk turut sama menjalankan kegiatan pencerobohan ini, kegiatan ini juga secara tidak langsung menyebabkan ramai pihak sanggup melanggar undang-undang demi kepentingan mereka sendiri. Mungkin juga sesetengah dari mereka tidak tahu apakah tindakan yang akan diambil ke atas mereka yang menceroboh tanah kerajaan. KTN, sek 425 (1) menyatakan bahawa mana-mana orang yang tanpa wibawa yang sah seperti:

- a) menduduki atau membina apa-apa bangunan atas mana-mana tanah kerajaan, tanah rizab atau perlombongan atau,
- b) membersihkan, membajak mengali, mengepungi atau menanami mana-mana tanah sedemikian atau bahagian darinya atau
- c) memotong atau mengalih apa-apa kayuan atau hasil atas atau dari tanah sedemikian

adalah dikira melakukan kesalahan dan mereka ini boleh didenda tidak lebih dari sepuluh ribu ringgit atau dipenjarakan untuk satu tempuh yang tidak lebih dari satu tahun atau dikenakan tindakan kedua-dua sekali. Selain dari itu bagi mereka yang turut bersubahat dalam kes ini juga akan dianggap sebagai bersalah dan akan dikenakan tindakan. Menurut sek 425 (1A) hukuman yang akan dikenakan adalah sama dengan mereka yang melakukan pencerobohan tersebut seperti yang tercatat dalam sek 425(1).

3.2.3.3 Menjadi Punca kepada Masalah Sosial dan Jenayah

Salah satu dari kesan sampingan yang timbul dari kegiatan pencerobohan ini ialah wujudnya masalah sosial dan jenayah dikalangan masyarakat, berpunca dari latarbelakang penghuni itu sendiri dan keadaan persekitaran. Tahap pelajaran yang rendah, keadaan tempat tinggal yang sesak, kotor dan tidak teratur, akan membentuk satu keadaan persekitaran yang tidak sihat dan sesuai untuk tujuan kediaman. Ini akan mempengaruhi sikap dan moral penduduk disini yang terbukti mengalami banyak masalah sama ada masalah sosial, jenayah, kesihatan dan sebagainya.

3.2.3.4 Pencemaran dan kerosakan alam sekitar

Secara umumnya kegiatan pencerobohan ini juga turut memberi kesan kepada alam sekitar baik dalam bentuk pencemaran mahupun kesan-kesan yang lain. Keadaan ini berlaku kerana pihak penceroboh yang ingin membuka sesuatu kawasan akan membuat pembakaran dan pelupusan sampah secara terbuka dan biasanya dibuat dalam keadaan yang tidak sistematik. Contohnya terdapat satu kes yang pernah berlaku di Petaling Jaya Selangor, yang mana kawasan tadahan hujan negara ini telah diceroboh oleh pihak yang tidak bertanggungjawab dan kegiatan pembalakan yang berleluasa juga telah dilakukan tanpa mendapatkan lesen yang sah.

Kawasan tadahan hujan ini adalah merupakan kawasan yang sensitif dan kegiatan pencerobohan tersebut secara tidak langsung telah menyebabkan taburan hujan dikawasan tersebut terjejas serta mengganggu ekosistem di situ. Selain dari itu kegiatan pembalakan yang dilakukan tanpa had tersebut juga menyebabkan kerugian kepada negara kerana pembalakan juga adalah merupakan hasil penting negara (Utusan Malaysia).

Kesan dari aktiviti pencerobohan bukan sahaja menyebabkan kerugian bagi pihak kerajaan tetapi pada masa yang sama turut menjejaskan imej negara. Oleh yang demikian kegiatan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab ini perlu dihalang dan ditangani dengan sekeras-kerasnya. Namun, apakah halangan dan masalah yang wujud dalam usaha untuk membendung kegiatan ini?

3.3 Masalah yang dihadapi oleh Pihak Pentadbiran

Secara amnya, tugas-tugas penguatkuasaan pencerobohan tanah kerajaan adalah merupakan tugas utama pihak pentadbiran tanah di Pejabat PTD dan Pejabat PTG. Kegagalan PBN dalam menyelesaikan kes ini adalah berpunca dari beberapa masalah yang dihadapi di bahagian pentadbiran. Salah satu dari masalah yang dikenalpasti ialah kegagalan pihak berkuasa dalam menjalankan tindakan terhadap pihak penceroboh seterusnya mengakibatkan kerugian kepada pihak berkuasa negeri kerana hasil yang tidak dipungut setiap tahun.

Ramlee A. Rahman (2000) dalam kajiannya menemui beberapa masalah yang dialami oleh pihak pentadbiran dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan ke atas kegiatan pencerobohan itu. Permasalahan ini telah memberi kesan keatas kemampuan pihak berkuasa dalam menangani isu pencerobohan tanah di negeri Johor.

3.3.1 Kurang Kefahaman dan Komitmen

Salah satu dari masalah yang dikenalpasti ialah kebanyakan kakitangan yang terlibat didapati kurang kefahaman dan komitmen dalam melaksanakan tindakan

penguatkuasaan. Masalah timbul apabila sebahagian dari pegawai yang terlibat tidak memberi perhatian sepenuhnya terhadap tugas yang diberi dan kurang melaksanakan tugas-tugas penguatkuasaan tersebut kerana mereka lebih gemar melaksanakan tugas pentadbiran yang lain. Sekiranya keadaan ini berterusan dan pegawai masih bersikap tidak komited dan tidak faham keadaan sebenarnya, maka isu pencerobohan tanah tidak akan berkurangan.

3.3.2 Tugas Sukar dan Mencabar

Terdapat juga sebahagian dari para pegawai yang dipertanggungjawabkan terhadap tugas tersebut merasakan ianya terlalu sukar serta mencabar dan menyebabkan mereka enggan bertanggungjawab dan menanggung segala risiko yang bakal dihadapi. Ini kerana para penceroboh tersebut dikategorikan sebagai penjenayah kerana telah melanggar peruntukan dan undang-undang yang telah dibuat. Tambahan pula terdapat kes dimana pihak pegawai telah diancam oleh pihak penceroboh.

3.3.3 Memerlukan Tumpuan Sepenuhnya

Memandangkan tugas yang dipikul agak berat, maka ianya memerlukan tumpuan yang sepenuhnya serta hendaklah mempunyai pengetahuan, kemahiran dan pengalaman. Oleh kerana masalah yang dihadapi ialah kurang pengetahuan, kemahiran dan pengalaman maka tumpuan yang sepenuhnya terhadap tugas tersebut tidak dapat dijalankan. Ini dapat dibuktikan kerana tidak banyak kes yang melibatkan pencerobohan tanah dibawa ke mahkamah untuk tujuan pendakwaan, sedangkan kita tahu bahawa kes pencerobohan tanah ini semakin menjadi-jadi sekarang ini.

3.3.4 Kurangnya Program Pendidikan Pencegahan

Program pendidikan juga perlu ditingkatkan oleh pihak berkuasa negeri. Program pendidikan pencegahan biasanya adalah dalam bentuk memasang papan tanda, papan iklan serta iklan di media massa, kekurangan serta kegagalan pihak berkuasa negeri dalam menjalankan tanggungjawab ini telah menyebabkan ramai masyarakat di negara ini tidak mengambil berat akan masalah tersebut. Oleh itu dengan meningkatnya program pendidikan pencegahan ini akan mendidik dan memberi kesedaran kepada masyarakat supaya tidak melakukan dan melibatkan diri dalam kegiatan pencerobohan ini.

3.3.5 Tanggapan bahawa Kesalahan sek. 426 KTN adalah Lebih Mudah dan Menyumbang Hasil berbanding Kesalahan sek 425 KTN.

Terdapat sesetengah pegawai di PTG yang menganggap bahawa kesalahan yang dilakukan dibawah sek 426 KTN (kesalahan mengeluarkan, mengalih dan mengangkut bahan batuan) adalah lebih mendatangkan keuntungan dan hasil berbanding dengan kesalahan yang dilakukan dibawah sek 425 KTN (kesalahan menceroboh tanah kerajaan), ini juga merupakan salah satu dari masalah yang dihadapi dan tanggapan ini haruslah dikikis secepat mungkin. Oleh itu perkara ini secara tidak langsung telah menjejaskan pelaksanaan tindakan penguatkuasaan pencerobohan tanah Kerajaan.

3.3.6 Tidak Mengagap Tugas Penguatkuasaan Sebagai Tugas Utama

Tidak ramai yang menjadikan tugas penguatkuasaan sebagai tugas utama, ramai pegawai-pegawai pentadbiran tanah yang menganggap ianya bukan tugas utama mereka dan lebih senang menjalankan tugas pentadbiran yang lain, maka sudah pasti tumpuan terhadap tugas penguatkuasaan khususnya pelaksanaan tindakan penguatkuasaan adalah terhad.

3.3.7 Menghadapi Halangan Dari Pihak-Pihak Tertentu

Terdapat juga beberapa halangan dari pihak tertentu seperti dari pihak ahli politik, pihak penceroboh dan orang ramai. Halangan atau masalah-masalah tersebut adalah seperti mendapat arahan dari ahli-ahli politik agar tindakan terhadap pencerobohan tersebut ditangguhkan atau penguatkuasaan tersebut dibatalkan sahaja. Halangan dari pihak penceroboh pula ialah kebanyakan dari mereka akan bertindak kasar dan menghalang pihak petugas dari menjalankan tugas mereka dan ini menyebabkan pihak yang bertugas adakalanya terpaksa bertindak lebih tegas bagi menangani masalah ini.

Apabila keadaan ini berlaku maka orang ramai yang salah faham atau tidak tahu tujuan sebenar tindakan penguatkuasaan tersebut akan mencemuh pihak petugas dan juga PTG kerana sikap mereka yang seolah-olah tiada belas kasihan. Laporan media yang sepatutnya memainkan peranan penting dalam membantu pihak PTG dalam menangani masalah ini sering kali membuat liputan yang tidak tepat sehingga menimbulkan salah tafsiran masyarakat.

3.4 Kesimpulan

Dari beberapa keterangan di atas kita dapati bahawa hasil yang diperolehi oleh PBN banyak bergantung kepada pelaksanaan tugas yang telah diberikan seperti mengutip cukai tanah, duti stem dan premium tanah yang telah dikenakan ke atas setiap pemilik tanah. Begitu juga dengan denda yang sepatutnya dikenakan ke atas mereka yang melakukan kesalahan seperti pencerobohan, pelanggaran syarat dan sebagainya.

Sekiranya tugas tersebut tidak dilaksanakan secara tegas dan sepenuhnya maka sudah pastilah hasil yang akan diperolehi tidak seperti yang dijangkakan dan tidak mustahil juga kerugian yang terpaksa ditanggung oleh PBN lebih banyak dari hasil yang diperolehi.

Selain dari itu perkara lagi yang perlu ditangani oleh PBN ialah berkaitan dengan masalah dalaman atau pentadbiran pihaknya sendiri. Ini bermakna PBN perlulah mengwujudkan satu jawatankuasa khas yang berpengetahuan serta dapat memberi tumpuan sepenuhnya dalam menjalankan tugas yang berkaitan dengan pencerobohan ini bagi membolehkan ianya ditangani dengan segera.

Ini kerana sekiranya masalah ini tidak ditangani ia bukan sahaja menunjukkan restu yang diberikan oleh pihak berkuasa dan kerajaan malah secara tidak langsung ia turut memberikan kesan lain seperti wujudnya masalah sosial yang seterusnya boleh mengancam ketenteraman penduduk tempatan dan menggalakkan orang lain untuk turut sama terlibat dalam kegiatan pencerobohan ini.

BAB IV

KAWASAN KAJIAN (PENCEROBOHAN DI SEKITAR BANDARAYA JOHOR BAHRU)

4.1 Pengenalan

Sebelum isu pemilikan tanah secara tidak sah ini diperincikan, terlebih dahulu penulis ingin membincangkan tentang sistem pemilikan tanah yang terpakai di negara kita, Malaysia. Ini penting bagi melengkapkan pengetahuan dan maklumat berhubung dengan kaedah pemilikan serta mekanisma yang digunakan dalam sistem agihan dan milikan tanah. Seterusnya Bab ini akan memberi penerangan awal tentang kes kajian yang memberi paparan tentang isu tanah pencerobohan di daerah Johor Bahru.

Tanah pencerobohan di kawasan kajian diteliti dari segi lokasinya serta aktiviti yang terdapat di atasnya. Walaubagaimanapun, penumpuan kajian adalah lebih kepada kegiatan setinggan yang banyak dikesan di kawasan bandar dan pinggir bandar.

4.2 Sejarah Sistem Pemilikan Tanah di Malaysia

Secara ringkasnya perkembangan dan sejarah pemilikan tanah di negara ini boleh dibahagikan kepada beberapa perkembangan iaitu perkembangan sebelum tahun 1890, perkembangan antara tahun 1890 hingga tahun 1926 dan setelah pemakaian Kanun Tanah Negara 1965. Sejarah sistem pemilikan mempunyai kepentingannya kerana ia berjaya mempengaruhi sistem yang ada pada masa kini.

4.2.1 Perkembangan Sebelum Tahun 1890

Sistem pemilikan dan pentadbiran tanah pada masa itu lebih dipengaruhi dan berasaskan kepada Undang-Undang Adat dan juga Tradisi Melayu. Boleh dikatakan undang-undang ini adalah undang-undang yang tidak bertulis dan tidak formal. Ini kerana pada masa itu tidak ada mana-mana akta atau peruntukkan yang digubal untuk di jadikan sebagai panduan dalam memberi milik tanah kepada orang tempatan. Dua jenis Undang-Undang Adat yang digunapakai pada masa tersebut ialah:

i) Adat Temenggong

Ia adalah dari campuran adat dan budaya Hindu dan juga berasaskan kepada hukum syariah. Campuran ini lahir apabila masyarakat Melayu pada masa tersebut lebih banyak mengamalkan cara hidup masyarakat Hindu dan tidak mengamalkan cara hidup Islam secara menyeluruh (Gullick, 1992 dan Nonini, 1992).

Selain dari itu adat ini juga mengutamakan waris lelaki dari perempuan dalam pelbagai perkara termasuklah dari segi pewarisan harta. Adat Temenggong

ini kerap diamalkan di kebanyakan negeri di Tanah Melayu kecuali Negeri Sembilan yang mengamalkan adat sendiri iaitu adat pepatih.

ii) Adat Pepatih

Di amalkan di Negeri Sembilan dan divedok dari Minangkabau. Berbeza dengan adat temenggong, adat ini lebih mengutamakan warisan dari pihak perempuan dari pihak lelaki.

Memandangkan tanah pada masa tersebut adalah luas, jadi kebanyakan penduduk pada masa tersebut mengambil langkah dengan mengusahakan serta mendiami tanah tersebut. Dari sinilah wujudnya konsep pemilikan tanah yang mana, mereka yang mendiami dan mengusahakan tanah tersebut akan menjadi hakmilik mereka. Selain dari itu konsep pemilikan tanah juga berbeza mengikut negeri dan dibahagikan kepada dua kumpulan iaitu:

i) pemilikan tanah mati

Ianya biasanya diamalkan di negeri Perak dan tidak boleh dituntut dari segi hak kepunyaan

ii) pemilikan tanah hidup

Kedudukannya sama seperti pemilikan tanah mati dan ianya tidak boleh dituntut hak kepunyaan. Contoh tanah tersebut ialah tanah kampung atau dusun, bendang sawah dan tanah bukit (padi huma atau padi bukit).

Sistem pemilikan tanah pada masa tersebut juga banyak dipengaruhi oleh adat dan agama Hindu ataupun dikenali dengan nama sistem Tithe. Sistem telah memperuntukkan kepada pemilik tanah agar satu persepuluh dari hasil yang diperolehi dari tanah tersebut diserahkan kepada Raja yang memerintah sebagai tanda penghargaan kepada Raja tersebut atas kebenarannya mengusahakan tanah tersebut. Ini kerana pada masa itu tanah adalah terletak dibawah kuasa Raja.

Terdapat juga sistem lain yang dijadikan panduan dalam mentadbir sesuatu tanah iaitu Sistem Beraja. Sistem ini telah memperuntukkan bahawa semua tanah

adalah terletak dibawah bidangkuasa Raja dan juga wakil-wakil yang dilantik seperti Penghulu, Penggawa dan sebagainya. Bagi mereka yang ingin membuka tanah baik untuk tujuan kediaman mahupun untuk tujuan lain hendaklah mendapatkan kebenaran terlebih dahulu dari wakil-wakil yang telah dilantik sama ada mendapat kebenaran secara bertulis (jawi) ataupun kebenaran secara lisan.

Pada masa ini juga sempadan tanah telah mula diwujudkan bagi mengasingkan antara satu kawasan dengan kawasan yang lain. Had persempadanan adalah berasaskan kepada sempadan semulajadi seperti sungai, parit, bukit, pokok dan sebagainya. Manakala bagi urusan tanah, kebanyakan transaksi adalah dibuat secara lisan tanpa dibuktikan dengan sebarang borang khusus untuk tujuan pendaftaran. Ini bermakna tiada sebarang bentuk pendaftaran dilakukan bagi menentukan pemilikan tanah seseorang.

4.2.2 Perkembangan antara tahun 1890 hingga 1926

Pada masa ini beberapa sistem lain telah digunapakai seperti pemakaian Sistem Torrens dan Undang-Undang Tanah di Tanah Melayu. Pihak Penjajah British telah memperkenalkan sistem Inggeris di Tanah Melayu pada masa tersebut. Sistem Torrens inilah yang menjadi asas kepada sistem pendaftaran tanah di negara kita seperti yang terkandung didalam KTN pada masa kini.

4. 2.3 Perkembangan Semasa

Seperti yang telah dimaklumkan sistem Torrens yang diperkenalkan telah menjadi asas sistem pemilikan tanah di negara kita sehingga sekarang. Berdasarkan sistem Torrens, pemilikan tanah perlu didaftarkan dalam suratan hakmilik dan setiap

pemilik berdaftar adalah sah disisi undang-undang serta mempunyai hak pemilikan yang eksklusif. Ini bermakna sesiapa yang menduduki mana-mana tanah tanpa sebarang pemilikan yang sah adalah salah disisi undang-undang dan dikatakan telah melakukan kesalahan menceroboh.

Untuk tujuan ini peruntukan KTN ada menyatakan bahawa kerajaan Negeri boleh mengambil tindakan kepada mana-mana pihak yang telah melakukan kesalahan menceroboh tanah kerajaan.

4.3 Pencerobohan Tanah Kerajaan di Negeri Johor

Sebelum kita melihat dengan lebih lanjut lagi kawasan-kawasan pencerobohan yang terdapat di sekitar Johor Bahru, kita akan melihat terlebih dahulu kawasan-kawasan pencerobohan di seluruh negeri Johor. Menurut sumber yang diperolehi dari PTG, Johor, sehingga 1995, seluas 44,604 ekar tanah telah dicerobohi.

Keluasan kawasan ini telah dibahagikan kepada beberapa mukim atau kawasan iaitu Johor Bahru dengan keluasan kawasan yang diceroboh seluas 1,332.5 ekar tanah, Batu Pahat melibatkan kawasan pencerobohan seluas 16,110 ekar, Kluang melibatkan kawasan seluas 15,592 ekar. Muar pula melibatkan kawasan seluas 4,921 ekar dan beberapa mukim kecil seperti Pontian melibatkan kawasan seluas 3,038 ekar, Kota Tinggi dengan kawasan seluas 4,612 ekar, Mersing 59 ekar tanah, Labis dan Kulai, masing-masing melibatkan 31 ekar dan 37.6 ekar.

Tanah yang dicerobohi adalah terdiri dari tanah milik Kerajaan negeri, Kerajaan Persekutuan dan ia boleh bahagikan kepada beberapa kategori iaitu:

- i) Kawasan pencerobohan melibatkan tanah-tanah kerajaan Persekutuan.

Kawasan tersebut adalah terletak dibawah jagaan Kerajaan Persekutuan dan pentadbiran Tanah. Di Negeri Johor hanya kawasan Johor Bahru dan Kulai sahaja yang terletak di bawah bidangkuasa kerajaan Persekutuan.

- ii) Kawasan pencerobohan yang melibatkan tindakan penguatkuasaan.
Kawasan pencerobohan ini biasanya terlibat dengan rancangan kerajaan dan telah diceroboh selepas tahun 1995 dan ke atas. Kawasan pencerobohan ini juga melibatkan warga asing, yang mempunyai keputusan kerajaan dan juga atas pemegang rizab
- iii) Kawasan pencerobohan yang berkemungkinan diberi TOL.
Kebiasannya kategori ini akan melibatkan sejumlah penduduk yang telah menetap disitu untuk tempoh yang agak lama. Kawasan ini mempunyai kemudahan asas dan dijanjikan pengeluaran TOL atas sebab-sebab tertentu. Bagi tanah rizab yang telah ditanam dengan tanaman kekal akan dikeluarkan “tapping right”. Kawasan sedemikian tidak mengambil kira warga asing dan tanah berkenaan tidak terlibat dengan sebarang rancangan Kerajaan. Ini kerana ia tidak berpotensi untuk kegunaan lain selain dari kegiatan yang dilaksanakan oleh pihak penceroboh.
- iv) Kawasan pencerobohan yang dicadang untuk diperakukan atau disahkan.
Kawasan ini mempunyai tanaman kekal diatasnya dan telah diselenggara dengan baik. Ia merupakan kawasan penempatan penduduk walaupun tidak banyak dan dilengkapi dengan kemudahan asas dan infrastruktur. Kawasan tersebut tidak terlibat dengan sebarang rancangan pembangunan Kerajaan. Kegiatan pencerobohan bermula sebelum tahun 1995 lagi dan tidak melibatkan warga asing.
- v) Kawasan pencerobohan yang melibatkan tanah-tanah rizab kerajaan.
Kawasan pencerobohan ini melibatkan tanah rizab persekutuan dan rizab jabatan yang tertakluk dibawah sek. 62 KTN.
- vi) Kawasan pencerobohan yang telah dihantar ke PTG.

Perakuan yang telah dibuat oleh Pentadbiran Tanah Daerah dan menunggu keputusan kerajaan.

4.4 Latar Belakang kawasan Kajian (Bandaraya Johor Bahru)

Memandangkan objektif utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti kawasan pencerobohan yang berpotensi untuk dibangunkan, maka kawasan sekitar Johor Bahru adalah dipilih kerana jika dibandingkan dengan kawasan-kawasan lain seperti yang tersenarai dalam bahagian 3.2, kawasan Johor Bahru merupakan kawasan bandar yang sedang pesat membangun dan merupakan memiliki kawasan persekitaran yang paling berpotensi untuk pembangunan.

Terdapat beberapa kawasan pencerobohan dalam bandar Johor Bahru yang telah dikenalpasti berpotensi untuk dibangunkan. Rajah 4.1 menunjukkan pelan gunatanah semasa bagi kawasan kajian, Majlis Bandaraya Johor Bahru.



Rajah 4.1: Pelan Gunatanah Semasa Kawasan Kajian, MBBJ

Menurut kajian yang dijalankan oleh Ramlee A. Rahman (2000), PTG Johor mendapati bahawa sejak dari tahun 1970 hingga 1999 terdapat sejumlah 130 kes pencerobohan tanah kerajaan berlaku di sekitar negeri Johor. Jumlah ini dipecahkan lagi berdasarkan daerah-daerah yang terlibat. Jadual 4.1 memaparkan kes pencerobohan tanah di negeri Johor mengikut daerah.

Jadual 4.1: Bilangan Kes Tanah Kerajaan yang telah diceroboh di negeri Johor dari tahun 1970 hingga tahun 1999

Daerah/ Tahun	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	Jumlah
Johor Bahru	3	1	8	2	13	1	28
Muar	3	1	6	3	1	3	17
Batu Pahat	1	4	5	6	4	0	20
Segamat	1	0	0	1	0	0	3
Kluang	5	2	10	2	0	5	24
Kota Tinggi	0	1	9	4	1	0	15
Pontian	2	2	4	5	2	0	15
Mersing	0	3	3	0	2	0	8
Jumlah	15	14	45	23	23	9	130

Sumber: Ramlee A. Rahman, 2000

Sebagaimana yang telah ditunjukkan dalam jadual di atas, daerah Johor Bahru mencatatkan bilangan kes pencerobohan tanah kerajaan yang tertinggi sebanyak 28 kes dari 1970 hingga 1999 berbanding dengan daerah-daerah yang lain seperti Muar 17 kes, Batu Pahat 20 kes, Segamat dengan 3 kes, Kluang 24 kes, Kota Tinggi 15 kes, Pontian 15 kes, Mersing 8 kes. Selain dari itu jadual di atas juga menunjukkan bilangan kes pencerobohan tanah kerajaan tertinggi berlaku untuk tempoh tahun 1980 hingga tahun 1984 iaitu sebanyak 35 peratus peningkatan dari tahun-tahun yang sebelumnya. Ini diikuti pula diantara tahun 1985 hingga tahun 1989 dan antara tahun 1990 hingga tahun 1994 masing-masing menunjukkan kes pencerobohan sebanyak 18 peratus, bagi tahun 1970 hingga tahun 1974 pula menunjukkan sebanyak 12 peratus, di antara tahun 1975 hingga 1979 sebanyak 11 peratus dan antara tahun 1995 hingga tahun 1999 sebanyak 6 peratus.

4.5 Keluasan Tanah Kerajaan yang diceroboh Mengikut Daerah

Jika dilihat kepada kes-kes pencerobohan yang melibatkan seluruh negeri Johor, keluasan sebenar tanah kerajaan yang telah diceroboh ialah seluas 20,116.7 hektar. Tanah-tanah kerajaan yang dimaksudkan disini ialah Tanah Kerajaan Negeri, Tanah Kerajaan Persekutuan, Badan Berkanun dan Tanah Rizab. Berdasarkan kajian yang telah dijalankan oleh Ramlee A. Rahman (2000), PTG Johor mendapati keluasan tanah kerajaan yang telah diceroboh di kawasan Johor Bahru sahaja adalah seluas 353.9 hektar, dan jumlah ini adalah merupakan jumlah kecil jika dibandingkan dengan beberapa daerah yang lain seperti Batu Pahat, Muar, Kluang dan beberapa daerah yang lain (sila rujuk Jadual 4.2).

Ini membuktikan bahawa kawasan yang dicerobohi di Johor Bahru melibatkan kawasan penempatan setinggan dengan keluasan yang terhad. Ini berbeza dengan daerah lain seperti di Kluang, Batu Pahat dan Muar yang melibatkan aktiviti pertanian dengan jumlah keluasan yang lebih besar. Oleh itu, kawasan Johor Bahru walau pun memiliki kes yang tertinggi tetapi hanya melibatkan keluasan yang kecil.

Jadual 4.2: Pecahan keluasan tanah kerajaan yang telah dicerobohi di negeri Johor mengikut daerah (1998)

Daerah	Keluasan (hektar)
Johor Bahru	353.9
Muar	1,640
Batu Pahat	6,425
Segamat	1,267
Kluang	7,663
Kota Tinggi	1,724
Pontian	501.9
Mersing	541.9

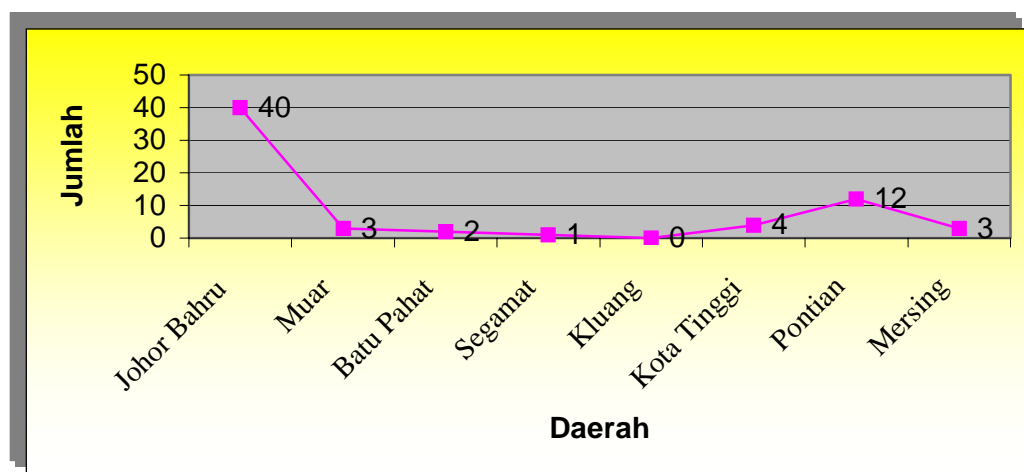
Sumber: Ramlee A. Rahman (2000)

4.6 Aktiviti-Aktiviti Yang Dijalankan Di Atas Tanah Kerajaan yang diceroboh dari Tahun 1970 hingga Tahun 1999.

Sebagaimana yang diketahui bahawa aktiviti-aktiviti yang biasanya dijalankan di atas tanah pencerobohan tersebut adalah terdiri dari aktiviti pertanian, bangunan dan industri. Menurut kajian yang dijalankan oleh Ramlee A. Rahman (2000), aktiviti utama yang dijalankan adalah terdiri dari aktiviti pertanian (66 kes) dan bangunan (64 kes) dan tiada aktiviti industri. Bangunan yang dimaksudkan disini melibatkan pembangunan tanah untuk kegunaan perumahan, kedai atau bengkel. Pembahagian aktiviti-aktiviti ini adalah berdasarkan kepada peruntukan seksyen 52 KTN yang telah menetapkan kategori kegunaan tanah kepada pertanian, bangunan dan industri.

Memandangkan Johor Bahru adalah merupakan ibu negeri Johor dan sebuah bandaraya, sudah pastilah ia menjadi kawasan tumpuan sama ada untuk tujuan penempatan mahupun urusan lain. Maka tidak hairanlah jika aktiviti pencerobohan yang terdapat di sekitar bandaraya ini hanya terdiri dari aktiviti bangunan seperti membina rumah kediaman (setinggalan), gerai dan bengkel.

Menurut kajian yang dijalankan dari 64 aktiviti bangunan yang dicatatkan melibatkan seluruh negeri Johor, 40 aktiviti di kesan di Johor Bahru sahaja manakala selebihnya melibatkan daerah lain dan tiada aktiviti pertanian yang dijalankan di sekitar kawasan kajian. Ini dapat dilihat seperti dalam Rajah 4.2



Rajah 4.2: Aktiviti bangunan yang dijalankan di atas Tanah Kerajaan yang di ceroboh mengikut daerah di negeri Johor

Sumber: Ramlee A. Rahman (2000)

Walaubagaimanapun pencerobohan untuk kegunaan bangunan ini didapati mencapai tahap yang tertinggi iaitu 23 kes untuk jangka masa lima tahun 1990 hingga 1994. Namun bilangan kes menurun ketahap yang paling rendah pada lima tahun berikutnya, iaitu pada tahun 1995 hingga 1999, yang mencatatkan 4 kes sahaja (PTG, 2000). Penurunan bilangan kes ini mungkin disebabkan oleh beberapa faktor seperti ketiadaan tanah atau kawasan yang sesuai, peningkatan tingkat pendapatan.

Memandangkan Daerah Johor Bahru di pelopori oleh kegiatan yang berbentuk pembangunan seperti penempatan setinggan dan sebagainya, maka tidak hairanlah mengapa banyak penempatan setinggan didirikan di sekitar kawasan kajian. Pertumbuhan kawasan setinggan dianggap seperti cendawan tumbuh dan seolah-olah tiada sekatan dibuat. Berikut akan diterangkan sedikit senario kawasan penempatan setinggan disekitar kawasan kajian.

4.7 Penempatan Setinggal di sekitar Kawasan Kajian

Pada masa kini dianggarkan terdapat hampir 73 buah kawasan setinggal disekitar kawasan kajian, dan perletakannya adalah terletak di bawah pentadbiran MBBB. Ia melibatkan hampir 9,220 unit rumah dan 44, 571 orang penduduk.

Kawasan-kawasan penempatan setinggal ini kebanyakannya melibatkan tanah-tanah kerajaan, rizab keretapi, rizab parit, rizab institusi dan terdapat juga sesetengah penempatan setinggal ini didirikan diatas tanah milik persendirian. Selain dari itu kebanyakan kawasan setinggal ini juga telah dilengkapi dengan kemudahan asas seperti bekalan air, bekalan elektrik dan perkhidmatan telefon. Hanya sebilangan kecil sahaja yang tidak dilengkapi dengan kemudahan asas. Terdapat juga penempatan setinggal ini telah wujud lebih dari 30 tahun.

4.6.1 Senario Penempatan Setinggal Di kawasan Kajian

Bagi menerangkan keadaan tanah pencerobohan setinggal di kawasan Johor Bahru, penulis membahagikan kawasan yang terlibat kepada kawasan perancangan seperti yang ditetapkan oleh PBT. Kawasan kajian telah dibahagikan kepada 8 bahagian yang merangkumi penempatan setinggal iaitu:

i) Kawasan Perancangan Tampoi

Penempatan setinggal dikawasan ini boleh dikatakan agak besar kerana ianya melibatkan hampir 124.3 ekar tanah, mempunyai 1,642 unit rumah setinggal dan mempunyai 8,327 orang penduduk. Kebanyakan penempatan setinggal di kawasan ini terletak dalam zon gunatanah perumahan dan industri (Adie Shaufie, 1999)

- ii) **Kawasan Perancangan Kempas**
Penglibatan penempatan setinggan di kawasan ini melibatkan lebih kurang 67 ekar di mana ianya melibatkan hampir 708 unit rumah setinggan dan mempunyai 3,770 orang penduduk. Selain dari itu kawasan setinggan ini juga terletak dalam kawasan rezab parit dan rezab tanah kerajaan (Adie Shaufie, 1999).
- iii) **Kawasan Perancangan Larkin**
Kawasan perancangan ini mempunyai seluas 84.9 ekar penempatan setinggan, melibatkan sebanyak 973 unit rumah serta mempunyai seramai 4,582 penduduk. Kebanyakan penempatan setinggan ini terletak diatas rezab zon industri dan rezab zon parit (Adie Shaufie, 1999).
- iv) **Kawasan Perancangan Kangkar Tebrau**
Dalam kawasan ini seluas 40.7 ekar tanah, di mana ia melibatkan hampir 588 unit rumah dan mempunyai seramai 2,501 penduduk. Seperti kawasan penempatan setinggan yang lain, kawasan penempatan setinggan ini juga turut didirikan di atas rizab sungai, rizab kawasan perumahan dan rizab bagi rekreasi (Adie Shaufie, 1999).
- v) **Kawasan Perancangan Majidee**
Kawasan ini turut melibatkan hampir 139.3 ekar kawasan penempatan setinggan, mempunyai hampir 1,988 unit rumah dan penduduk lebih kurang 10,037 orang. Kawasan penempatan setinggan ini turut didirikan diatas kawasan zon gunatanah perumahan, rizab parit dan kawasan rezab kerajaan (Adie Shaufie, 1999).
- vi) **Kawasan Perancangan Pandan**
Keluasan penempatan setinggan disini melibatkan hampir 119.9 ekar, jumlah penempatan yang terdapat disitu adalah sebanyak 2,295 unit rumah dan 10,421 orang penduduk. Kawasan ini juga turut terletak dibawah kawasan rezab sungai, institusi tentera, dan rezab pembentungan (Adie Shaufie, 1999).

vii) Kawasan Perancangan Permas Jaya

Penempatan setinggan yang terdapat dalam kawasan ini adalah seluas hampir 29.3 ekar, ianya juga turut melibatkan sebanyak 155 unit rumah dan mempunyai seramai 712 orang penduduk (Adie Shaufie, 1999).

vii) Kawasan Perancangan Pusat

Kawasan ini melibatkan hampir 45.7 ekar bagi kawasan penempatan setinggan, kawasan ini turut melibatkan sebanyak 871 unit rumah setinggan dan mempunyai seramai 3,605 orang penduduk (Adie Shaufie, 1999).

Maklumat yang dipaparkan diatas jelas menunjukkan kawasan setinggan yang dicerobohi berada dalam kawasan yang dicadangkan untuk pembangunan. Ini bermakna kesemua tanah pencerobohan yang terlibat di dalam kawasan kajian adalah berpotensi untuk dibangunkan. Malah ia juga telah mempunyai perancangan yang telah ditetapkan oleh PBPT, iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru. Berdasarkan maklumat ini boleh disimpulkan bahawa kesemua tanah yang diicerobohi di kawasan Johor bahru adalah berpotensi untuk dibangunkan sama ada untuk tujuan perumahan, perdagangan, perindustrian atau untuk tujuan rekreasi. Ini bermakna kawasan yang dicerobohi tidak mengalami sebarang masalah undang-undang untuk dibangunkan kerana ia berada dalam kawasan yang dicadangkan untuk pembangunan.

Namun, disebabkan oleh beberapa faktor sama ada dari segi kewangan, kemampuan dan factor politik tanah ini masih diteruskan dengan kegunaan asalnya untuk pendudukan setinggan. Walaubagaimanapun pihak berkuasa perlu diingatkan tentang nilai potensi yang ada pada tanah-tanah tersebut, yang jika dijadikan kenyataan akan memberi pulangan yang tinggi kepada PBN.

Kawasan kajian dikatakan berpotensi untuk pembangunan disebabkan oleh faktor letakannya yang berhampiran atau berada di dalam pusat bandar Johor Bahru. Disamping itu, kawasan yang dicerobohi ini berada dalam kawasan yang telah dilengkapi dengan keperluan asas atau infrastruktur. Manakala dari aspek fizikalnya, kawasan yang dicerobohi adalah didapati sesuai untuk dibangunkan tanpa memerlukan kos yang tinggi. Atas dasar kelebihan yang terdapat pada kawasan ini maka adalah boleh disimpulkan bahawa kebanyakan tanah-tanah yang dicerobohi di

kawasan kajian adalah amat berpotensi untuk dibangunkan dan dengan itu adalah merupakan satu kerugian jika ia dibiarkan berterusan sebagai tempat penempatan setinggan. Potensi yang ada padanya telah tidak dimenafaatkan sebaik mungkin dan sebaliknya telah mendatangkan kerugian pula kepada pihak berkuasa.

Walaubagaimanapun, untuk tujuan analisis kerugian yang dialami, penulis tidak dapat membuat anggarannya bagi kesemua kawasan yang dinyatakan diatas. Ini kerana timbulnya masalah untuk mendapatkan maklumat terperinci. Oleh itu analisis hanya berasaskan maklumat bagi sesetengah kawasan setinggan seperti yang terdapat dalam Jadual 4.3, yang merangkumi kawasan setinggan yang terletak di kawasan pinggir bandar Johor Bahru.

Jadual 4.3: Tanah pencerobohan (setinggan) di kawasan kajian

Bil	Lokasi	Luas	Bilangan Penceroboh	Bilangan Bangunan
1	Kampung Tenang	2 ek. (8093.72 mp)	80	20
2	Kampung Muafakat	2 ek. (8093.72 mp)	350	70
3	Kampung Padu	14 ek. (623,216.44 mp)	100	20
4	Kampung Tahana	1.5 ek. (6070.26 mp)	61	22
5	Hos.Permai, Tampoi	20 ek. (80937.00 mp)	1000	250
6	Kampung Skudai Kiri	10 ek. (40468.5 mp)	240	80
7	Taman Perling	9 ek. (36421.65 mp)	193	52
8	Kampung Pasir Putih	3 ek. (12140.55 mp)	500	130
9	Kg. Tok Siak & B. Batu	5 ek. (20234.25 mp)	300	50
10	Taman Bunga Ros	3 ek. (12140.55 mp)	121	22
11	Kampung Usaha Jaya	15 ek. (60703.05 mp)	803	180
12	Kampung Desa Perwira	10 ek. (40468.5 mp)	200	60
JUMLAH BIL. PENCEROBOH DAN BANGUNAN			3948	956

Sumber: PTG Johor Bahru (2001)

4.7 Kesimpulan

Sebagai kesimpulan dari beberapa maklumat yang diperolehi, adalah didapati bahawa kegiatan pencerobohan ini telah berlaku sejak dari zaman awal pembukaan negeri Johor lagi, cuma yang membezakannya ialah pencerobohan pada masa tersebut berlaku kerana tiada undang-undang yang khusus mengenainya. Diperingkat awal, tanah dicerobohi dengan tujuan untuk membuka atau meneroka sesuatu kawasan tersebut dan juga untuk mendirikan tempat tinggal. Kegiatan ini tidak dinamakan pencerobohan pada masa itu kerana pada masa tersebut tidak wujud sebarang undang-undang yang membahagikan tanah sebagai tanah kerajaan. Sebaliknya, pada masa kini telah wujud satu undang-undang yang mendaftarkan satu-satu bidang tanah itu sebagai hakmilik kerajaan dan adalah menjadi satu kesalahan jika seseorang itu meneroka tanah kerajaan tanpa kebenaran terlebih dahulu.

Selain dari itu maklumat diatas juga menunjukkan bahawa kawasan bandaraya Johor Bahru adalah antara kawasan yang paling tinggi mencatat kegiatan pencerobohan yang berlaku. Selain itu tanah-tanah yang dicerobohi ini kesemuanya adalah berpotensi untuk pembangunan. Ini kerana bandaraya Johor Bahru adalah merupakan kawasan yang sedang pesat membangun dan terpulang kepada kebijaksanaan dan ketegasan PBN untuk bertindak bagi merealisasikan potensi yang ada di tapak-tapak berkenaan.

BAB V

ANALISIS KAJIAN

5.1 Pengenalan

Pada dasarnya dalam bahagian ini, penulis akan membuat satu analisis berhubung dengan maklumat yang telah diperolehi daripada kajian yang telah dijalankan. Oleh itu hasil dari analisis ini, penulis akan mendapat penemuan kajian sekaligus mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan.

Memandangkan kajian ini lebih kepada sumber primer dan sekunder maka kedua-dua sumber ini akan digabungkan dan dianalisis bagi mencapai beberapa objektif yang telah ditetapkan. Sumber-sumber tersebut adalah terdiri dari bahan-bahan rujukan dan temubual yang dijalankan semasa kajian dibuat. Temubual yang dibuat adalah dengan tujuan mendapatkan lagi kepastian serta menyokong maklumat yang ada. Disamping itu, kepentingan data berhubung dengan nilai harta tanah adalah dinafikan kepentingannya dalam kajian ini. Ini kerana tanpa data nilai ini maka analisis kerugian yang dijangkakan tidak akan dapat dilakukan.

Memandangkan tujuan utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti anggaran kerugian yang terpaksa ditanggung oleh pihak kerajaan tempatan maka sedikit kiraan berdasarkan maklumat yang berkaitan akan dibuat. Secara tidak langsung ia membolehkan penulis mendapat jumlah anggaran kerugian akibat dari kegagalan pelaksanaan langkah penguatkuasaan oleh pihak berkuasa.

Analisis kajian ini adalah bertujuan untuk menilai serta mengkaji anggaran kerugian yang ditanggung oleh PBN keatas tanah yang diceroboh khususnya tanah yang berpotensi. Berdasarkan kiraan, penulis membuat anggaran nilai kerugian tersebut dan seterusnya menerangkan betapa pentingnya tanah tersebut bukan saja kepada PBN malah kepada orang ramai khususnya masyarakat setempat.

Oleh itu untuk memastikan kajian ini menepati objektif yang ditetapkan, maka beberapa maklumat khususnya dari jabatan kerajaan seperti Setiausaha Kerajaan Johor dan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta telah diperolehi. Analisis kajian yang dilaksanakan akan melibatkan beberapa bahagian bagi membolehkan penemuan kajian diperolehi. Oleh itu dibawah ini akan diterangkan dengan lebih lanjut bagaimana analisis tersebut dijalankan.

5.2 Kaedah Analisis

Bagi mencapai objektif kajian seperti yang telah ditetapkan diawal penulisan, maka penulis ingin membahagikannya kepada dua pendekatan yang berbeza. Untuk mencapai objektif pertama, yakni mengenalpasti potensi tanah yang diceroboh, pengkaji telah menggunakan kaedah kualitatif yang lebih berbentuk penerangan demi menjelaskan ciri-ciri potensi yang wujud di kawasan kajian. Adalah diharapkan diakhir kajian, pengkaji dapat memaparkan sejauh manakah tanah-tanah yang diceroboh berpotensi samada dari segi faktor perundangan, fizikal, perletakan dan pembangunan sekitar.

Selain dari mengenalpasti tanah atau kawasan yang berpotensi untuk dibangunkan, kajian ini juga bertujuan untuk menilai anggaran kerugian yang terpaksa ditanggung oleh PBN akibat dari kegiatan pencerobohan tanah ini. Pengiraan kerugian adalah berasaskan pengiraan bayaran cukai pintu dan premium keatas tanah-tanah berkenaan. Oleh itu analisis yang dijalankan adalah untuk mengetahui anggaran kasar kerugian tahunan yang terpaksa ditanggung oleh PBN.

Bagi memproses data yang telah diperolehi dan menganalisisnya, penulis menggunakan kaedah manual untuk menganggar jumlah kerugian. Untuk tujuan ini, perbandingan nilai tanah adalah dibuat berdasarkan nilai tanah yang terdapat disekitar atau yang berdekatan dengan kawasan setingan berkenaan.

5.3 Analisis Ciri-ciri Potensi Pembangunan

Penerangan tentang kawasan kajian dalam Bab IV telah menjelaskan tentang kedudukan dan kesesuaian tapak-tapak yang dicerobohi untuk dibangunkan dan ini jelas dapat dilihat dimana keseluruhan tapak adalah terletak dalam kawasan perancangan untuk pembangunan. Pembangunan yang dirancang terdiri dari perumahan, perdagangan, perindustrian, institusi dan kawasan rekreasi. Walaubagaimanapun untuk melihat dengan lebih terperinci tentang ciri potensi ini analisis seterusnya menjelaskan dari tiga factor berikut iaitu dari segi undang-undang, faktor fizikal dan faktor perletakan serta persekitaran.

5.3.1 Potensi dari segi faktor undang-undang

Dari segi pemilikan, sememangnya tanah ini adalah milikan kerajaan Negeri Johor dan pihak kerajaan boleh menggunakan perundangan untuk mengambil tindakan keatas pihak penceroboh pada bila-bila masa pun. Oleh itu dari segi pemilikan kawasan kajian adalah mempunyai pemilikan yang sah iaitu tanah kerajaan, namun masalah yang berbangkit adalah dari segi bebanan yang terdapat pada tanah berkenaan. Walaubagaimanapun, sekatan atau bebanan ini boleh diatasi dengan adanya tindakan tegas dari pihak kerajaan sendiri.

Manakala dari segi undang-undang perancangan pula, kebanyakan tapak adalah dalam kawasan kemajuan dan sangat berpotensi untuk dibangunkan. Menurut Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan, kebanyakan tapak termasuk dalam kawasan perancangan dan boleh dibangunkan samada untuk projek perumahan, perdagangan atau perindustrian. Tambahan pula kawasan ini telah pun dilengkapi dengan kemudahan asas serta infrastruktur. Faktor ini mengukuh dan menguatkan lagi ciri-ciri potensi untuk pembangunan bagi kawasan kajian.

5.3.2 Potensi dari segi faktor fizikal

Faktor fizikal tidak menjadi penghalang utama kepada pembangunan bagi kawasan kajian. Ini kerana kebanyakan kawasan yang diceroboh terletak atas kawasan yang rata dan tidak mengalami masalah. Namun begitu terdapat juga beberapa kawasan yang terletak di kawasan rendah dan mudah dinaiki air. Sebagai contoh kawasan setingan di Kampung Skudai Kiri kerap mengalami banjir bila berlakunya hujan lebat di kawasan berkenaan.

Oleh itu adalah tidak dinafikan ada segelintir kawasan setingan yang tidak sesuai langsung untuk dijadikan kawasan penempatan disebabkan oleh faktor fizikal tanahnya yang berada di kawasan rendah atau paya serta berdekatan dengan laluan sungai.

Faktor fizikal ini walaubagaimanapun boleh diatasi dengan melakukan sesuatu keatas tanah berkenaan. Masalah seperti banjir boleh diatasi dengan beberapa kaedah samada dengan meninggikan tanah berkenaan atau melebarkan laluan sungai yang ada. Walau bagaimanapun ia memerlukan sejumlah modal dan dengan tindakan sedemikian potensi tanah berkenaan dapat direalisasikan.

5.3.3 Potensi dari segi faktor perletakan dan persekitaran

Seperti yang telah diterangkan didalam Bab IV, keseluruhan kawasan setingan di Johor Bahru terletak pada lokasi yang begitu strategik dengan persekitaran yang pesat dengan pembangunan. Kemudahan asas yang serba lengkap dan infrastruktur yang moden menambahkan lagi kadar potensi yang ujud di kawasan berkenaan.

Dari segi perletakan, kawasan kajian jelas memiliki kadar potensi yang tinggi kerana berada di kawasan pusat bandar dan pinggiran bandar yang mempunyai kemudahan “accessibility” atau kemudahsampaian yang tinggi. Kawasan persekitaran adalah terdiri tanah-tanah yang telah dibangunkan sama ada untuk tujuan perumahan, perdagangan mahu pun perindustrian.

5.4 Analisis Hasil Berasaskan Syarat Yang Dikenakan

Sebagaimana yang kita ketahui setiap pemilik berdaftar adalah dilindungi oleh undang-undang iaitu penggunaan tanah yang eksklusif tanpa diganggu oleh mana-mana pihak. Oleh itu tanah yang dimiliki tidak boleh dicerobohi oleh sesiapa pun. Atas perlindungan dan keistimewaan yang diberi kepada tuan tanah, maka satu bentuk bayaran dan syarat pemilikan adalah dikenakan. Bayaran yang dimaksudkan disini ialah bayaran premium, yang perlu dijelaskan oleh tuan tanah sebagai balasan kepada pemberian hakmilik tanah.

Pemilik dengan itu wajib mematuhiinya dan pada masa yang sama pemilik juga dikenakan syarat seperti membayar cukai tanah sepertimana yang telah ditetapkan. Oleh itu, semasa diberi milikan tuan tanah dikenakan dua jenis bayaran iaitu, satu jumlah bayaran yang dinamakan premium yang perlu dijelaskan oleh pihak pemilik tanah yang didaftarkan atas namanya dan juga bayaran tahunan, iaitu

cukai tanah. Tuan tanah dengan itu tidak boleh melanggar syarat dan peraturan yang telah ditetapkan.

Sekiranya tidak dipatuhi maka denda boleh dikenakan dan tanah tersebut juga boleh dirampas oleh pihak berkuasa. Ini bermakna sebarang perlanggaran syarat boleh diambil tindakan sama ada dirampas atau dikenakan denda mengikut kadar yang telah ditetapkan. Dengan lain perkataan, sebahagian dari syarat yang dikenakan adalah merupakan hasil kepada PBN itu sendiri. Ini kerana setiap bayaran yang dibauat sama ada dalam bentuk premium atau pun denda adalah dibayar melalui Pejabat Tanah atau PTG negeri masing-masing. Kutipan bayaran ini akan menjadi hasil kerajaan negeri.

Oleh itu, sekiranya pemilik tanah atau sesiapa yang menduduki tanah berkenaan tidak menepati syarat yang dinyatakan, maka secara tidak langsung ia akan merugikan PBN kerana tidak mendapat hasil dari segi bayaran premium dan cukai tanah. Manakala bayaran denda pula, tindakan yang tegas dari pihak berkuasa adalah diperlu bagi menjamin denda yang dikenakan dapat dijelaskan oleh pihak yang disabitkan kesalahan dibawah KTN. Namun, keberkesanan sistem penguatkuasaan dari segi pengutipan denda didapati masih lagi diragui atas sebab-sebab yang telah dijelaskan dalam Bab III.

Demi mencapai objektif kedua kajian, yakni mengenalpasti jumlah anggaran kerugian yang ditanggung oleh kerajaan negeri, maka satu pengiraan boleh dibuat berdasarkan pengiraan cukai tanah, bayaran premium dan denda yang dikenakan bagi kawasan-kawasan yang telah dikenalpasti seperti yang dinyatakan dalam Bab IV, Jadual 4.3. Berikut diterangkan jumlah anggaran kerugian berdasarkan hasil yang dapat dikutip oleh kerajaan negeri dalam bentuk cukai tanah, premium dan denda.

5.4.1 Cukai Tanah

Cukai tanah biasanya dikenakan keatas tanah yang mempunyai pemilik dan ianya akan dibayar setahun sekali berdasarkan tarikh yang telah ditetapkan. Sekiranya tuan tanah tersebut tidak dapat menjelaskannya pada tarikh yang telah ditetapkan maka nilai tersebut akan dibawa ke tahun yang berikutnya dan inilah yang dinamakan tunggakan. Jumlah bayaran cukai tanah dan tunggakan keatasnya akan terus meningkat dari setahun ke setahun melainkan tuan tanah tersebut menjelaskannya. Seperti yang telah diterangkan dalam Bab III, cukai tanah adalah berasaskan suatu kadar yang ditetapkan mengikut jenis tanah sama ada tanah bandar atau tanah mukim. Memandangkan kawasan kajian adalah merupakan kawasan bandar maka kadar cukai yang dikenakan adalah berjumlah RM11 per meter persegi setahun.

Berikut adalah anggaran kasar kerugian yang dialami oleh PBN akibat dari kehilangan kutipan cukai tanah dari tuan tanah yang mencero boh. Kiraan adalah dibuat berdasarkan jumlah keluasan tanah dan bayaran cukai per meter persegi, seperti yang terdapat dalam Jadual 5.1.

Jadual 5.1: Kerugian akibat hasil (cukai tanah) yang tidak dipungut setahun

Bil	Lokasi	Luas	Anggaran cukai tanah yang tidak dipungut	Jumlah Kerugian (RM)
1	<i>Kampung Tenang</i>	2 ek. (8093.72 mp)	8093.72 x RM 11.00	89030.92
2	<i>Kampung Mufakat</i>	2 ek. (8093.72 mp)	8093.72 x RM 11.00	89030.92
3	<i>Kampung Padu</i>	14 ek. (56655.9 mp)	56655.9 x RM11.00	623214.90
4	<i>Kampung Tahana</i>	1.5 ek. (6070.26 mp)	6070.26 x RM 11.00	66772.86
5	<i>Hosp.Permai, Tampoi</i>	20 ek. (80937.00 mp)	80937.00 x RM11.00	890307.00
6	<i>Kampung Skudai Kiri</i>	10 ek. (40468.5 mp)	40468.5 x RM11.00	445153.50
7	<i>Taman Perling</i>	9 ek. (36421.65 mp)	36421.65 x RM11.00	400638.15
8	<i>Kampung Pasir Putih</i>	3 ek. (12140.55 mp)	12140.55 x RM11.00	133546.05
9	<i>Kampung Tok Siak dan Bakar Batu</i>	5 ek. (20234.25 mp)	20234.25 x RM11.00	222576.75
10	<i>Taman Bunga Ros</i>	3 ek. (12140.55 mp)	12140.55 x RM11.00	133546.05
11	<i>Kampung Usaha Jaya</i>	15 ek. (60703.05 mp)	60703.05 x RM11.00	667733.55
12	<i>Kampung Desa Perwira</i>	10 ek. (40468.5 mp)	40468.5 x RM11.00	445153.50
JUMLAH ANGGARAN CUKAI TANAH				1,869,647.90

Sumber: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Johor, 2001.

Berdasarkan pengiraan yang telah dibuat, penulis menganggarkan bahawa jumlah terkumpul tahunan bagi cukai tanah yang tidak dipungut ke atas kawasan setinggan yang disenaraikan diatas adalah dianggarkan berjumlah sebanyak RM1,869,647.90 setahun. Jumlah kerugian ini akan berlipat ganda jika tempoh pencerobohan telah menjangkau lebih dari sepuluh tahun. Namun bagi tujuan

analisis, jumlah kerugian setahun boleh dijadikan asas untuk menerangkan betapa banyak hasil yang boleh dikutip oleh PBN dari penduduk yang mencerobohi tanah-tanah kerajaan.

Seterusnya, penulis akan menilai anggaran premium tanah yang tertunggak atau tidak dipungut oleh pegawai-pegawai yang terlibat tersebut.

5.4.2 Premium Tanah

Premium tanah adalah satu lagi syarat yang dikenakan selain dari cukai tanah seperti yang diterangkan diatas. Premium tanah juga tertakluk kepada nilai yang telah ditetapkan bagi sesebuah negeri tersebut misalnya bagi negeri Johor nilai premium adalah tertakluk kepada apa yang telah ditetapkan dalam Peraturan Tanah Johor. Berikut adalah kadar yang telah ditetapkan oleh Peraturan Tanah Johor bagi bangunan jenis kediaman dan memandangkan kawasan kajian hanya meliputi kawasan bandar maka kadar yang diambil hanya meliputi kawasan bandar sahaja dan ianya adalah seperti dipaparkan pada Jadual 5.2.

Jadual 5.2: Kadar Lapisan Tanah

JENIS	CBD	LAPISAN 2	LAPISAN 3	PEKAN
Rumah Kediaman	RM 45.00 setiap 100 m.p atau sebahagian daripadanya	RM 99.00 setiap 100 m.p atau sebahagian daripadanya	RM 33.00 setiap 100 m.p atau sebahagian daripadanya	RM 27.00 setiap 100 m.p atau sebahagian daripadanya

Sumber: Peraturan Tanah Johor 1993

Memandangkan kebanyakan kawasan tidak terletak ditengah-tengah pusat bandar, Bandaraya Johor Bahru, maka penulis menganggarkan bahawa kebanyakannya adalah terletak di lapisan kedua. Oleh itu premium yang sepatutnya dikenakan keatas tanah setingan semeter persegi adalah 99 sen smp (berasaskan

RM99.00 setiap 100 mp). Jadual 5.3 memaparkan jumlah premium yang boleh dipungut dari tuan tanah jika tanah tersebut diberi milik dan tidak dicerobohi.

Jadual 5.3: Kerugian akibat hasil (premium) yang tidak dipungut

Bil	Lokasi	Luas	Tindakan Penguatkuasaan	Jumlah
			Premium yang Dikenakan	
1	Kampung Tenang	2 ek. (8093.72 mp)	.99 smp x 8093.72 mp	8012.78
2	Kampung Mufakat	2 ek. (8093.72 mp)	.99 smp x 8093.72 mp	8012.78
3	Kampung Padu	14 ek. (56655.9 mp)	.99 smp x 56655.9 mp	56089.34
4	Kampung Tahana	1.5 ek. (6070.26 mp)	.99 smp x 6070.26 mp	6009.55
5	Hosp.Permai, Tampoi	20 ek. (80937.00 mp)	.99 smp x 80937.00 mp	80127.63
6	Kampung Skudai Kiri	10 ek. (40468.5 mp)	.99 smp x 40468.5 mp	40063.81
7	Taman Perling	9 ek. (36421.65 mp)	.99 smp x 36421.65 mp	36057.43
8	Kampung Pasir Putih	3 ek. (12140.55 mp)	.99 smp x 12140.55 mp	12019.14
9	Kampung Tok Siak dan Bakar Batu	5 ek. (20234.25 mp)	.99 smp x 20234.25 mp	20031.90
10	Taman Bunga Ros	3 ek. (12140.55 mp)	.99 smp x 12140.55 mp	12019.14
11	Kampung Usaha Jaya	15 ek. (60703.05 mp)	.99 smp x 60703.05 mp	60096.01
JUMLAH ANGGARAN BAYARAN PREMIUM				378,603.32

Sumber: Jabatan Penilaian Johor, 2001.

Jumlah premium terkumpul yang sepatutnya dikutip keatas kawasan setingan yang disenaraikan diatas adalah berjumlah sebanyak RM378,603.32. Seperti yang telah dinyatakan dalam bahagian cukai tanah diatas, nilai yang sepatutnya dikutip adalah lebih dari itu dan jumlah nilai yang dinyatakan diatas adalah merupakan anggaran penulis hasil dari kiraan yang dibuat.

5.4.3 Denda Yang Dikenakan

Kegiatan pencerobohan ke atas tanah kerajaan adalah merupakan satu kegiatan yang salah dan tidak sah disisi undang-undang kerana tidak mendapatkan kebenaran terlebih dahulu bagi mendiami atau melakukan apa-apa jua aktiviti ke atas tanah tersebut. Menurut seksyen 425(1) Kanun Tanah Negara jika disabitkan kesalahan mereka yang penceroboh ini akan dikenakan hukuman denda sebanyak RM 10,000 ringgit atau dipenjara selama tidak melebihi setahun atau dikenakan kedua-duanya sekali.

Dibawah ini ada ditunjukkan hasil yang boleh diperolehi oleh PBN sekiranya tindakan ini benar-benar dilaksanakan:

Denda yang dikenakan x bilangan penceroboh = (jumlah denda)
(berdasarkan jadual 4.3)

Dengan itu anggaran denda yang boleh dikutip adalah seperti berikut:

RM10,000.00 x 3948 orang penceroboh = RM 39,480,000.00

Oleh itu anggaran hasil yang boleh diperolehi sekiranya denda tersebut dikuatkuasakan adalah sebanyak RM39,480,000.00. Anggaran kasar ini jelas menunjukkan satu jumlah yang cukup besar, yang boleh mendatangkan hasil yang lumayan kepada PBN.

5.5 Hasil Ke Atas Tanah Yang Berpotensi

Setelah beberapa pemantauan dibuat penulis mendapati bahawa terdapat beberapa kawasan setinggan yang didirikan diatas tanah serta kawasan yang

sememangnya berpotensi untuk dibangunkan dan nilainya juga tinggi. Ini bermakna sekiranya tanah tersebut dimanfaatkan oleh PBN dengan pembangunan sudah tentu ianya mendatangkan hasil yang lumayan. Dalam bahagian ini beberapa kawasan yang berpotensi telah dikenalpasti dan penulis akan menyatakan nilai bagi tanah tersebut berdasarkan nilai kawasan sekelilingnya.

5.5.1 Nilai Tanah

Nilai tanah bagi kawasan atau tapak setinggan tersebut akan dinyatakan dalam bentuk jadual seperti dibawah dan nilai tersebut belum ditolak lagi dengan jumlah pampasan untuk setinggan. Nilai tanah yang digunakan bagi mengganggar nilai potensi tapak setinggan ini adalah berasaskan nilai tanah di kawasan sekitar. Nilai tanah perbandingan dari kawasan adalah bersesuaian dan tepat untuk digunakan sebagai asas penilaian. Hasil dari pengiraannya dapat dilihat dalam Jadual 5.4.

Jadual 5.4: Nilai Tanah Bagi Tanah Yang Diceroboh

Bil	Lokasi	Keluasan	Bil Bgn Setinggalan	Nilai Tanah	Jumlah
1	Kampung Baru Plentong Tengah	6000-8000 kaki persegi	370 buah	RM 19 skp @ (RM 204.51 smp)	RM 53,490.517 (nilaian jabatan)
2	KM1.2 ke KM3.2 Jln Tampoi/ Lebuhraya Pasirgudang	101.255 hektar	120 buah	RM 390,000 sehektar	39,489,450.00
3	KM10-10.8 Jln JB/ Kota Tinggi	44.44 hektar	-	RM540 sehektar	RM239,976,000 (nilaian jabatan)
4	Kampung Bukit Tempurung	-tanah bukan paya (74.4622 hektar) - tanah berpaya (37.2311 hek)	96 buah	-RM 184 000.00 sehektar - RM 138 000.00 sehektar	13,701,044.80 5,137,891.80
5	Kampung Bakar Batu Lot -PTD 72272 -PTD 72273 -PTD 72274 di JlnPersisiran Perling 1	- 48. 654 hek -120.522 hek -49.932 hek	- 17 buah - 80 buah @ RM 25 000.00	- RM 59 smp - RM 49 smp - RM 52 smp	RM 590,000 RM 490,000 RM 520,000
6	Mukim Plentong	2.552 hektar	-	RM 81.80 smp	RM 818 000.00 sehek @ RM 2,087,721.90 (nialaian jbbtn)
7	Hospital Permai Tampoi Johor Bahru	232.28 hektar tanah	500 buah setinggalan @ 22,000 sebuah	-	RM 454,137 sehektar
8	Mukim Plentong PTD 120624 PTD 9082	17.8106 hek 1.236 hek	> 100 buah setinggalan	RM31.05 smp RM 14.64 smp	RM310500.00@ RM5 531 000 (nilaian jbbtn) RM 146 400.00

Sumber : Jabatan Penilaian Johor,2001

5.5.2 Pampasan Ke Atas Kawasan Setinggaan

Berdasarkan kepada maklumat yang diperolehi di jabatan penilaian, nilai antara tanah atau kawasan yang mempunyai setinggaan adalah lebih rendah atau kurang berbanding dengan nilai tanah yang terdapat disekelilingnya, ini adalah kerana setiap unit setinggaan yang terdapat dikawasan tersebut akan diberi pampasan dan nilai tanah tersebut akan ditolak dari jumlah pampasan yang diberikan tersebut. Oleh itu nilai sebenar tanah tersebut setelah ditolak dengan pampasan adalah seperti yang dibawah:

Jadual 5.5: Nilai Tanah (Kawasan Setinggaan) Setelah Ditolak Dengan Pampasan

Bil	Lokasi	Keluasan (hektar)	Bil Bgn	Nilai pampasan	Jumlah (RM)
1	KM1.2 ke KM3.2 Jln Tampoi/ Lebuhraya Pasir Gudang	101.255	120	RM3000000 @ RM 25,000 seunit	36,489,450.00
2	Kampung Bukit Tempurung	-tanah bukan paya (74.4622) - tanah berpayaya (37.2311)	96	RM2400000 @RM 25,000 seunit	30 1044.80
3	Kampung Bakar Batu Lot -PTD 72272 -PTD 72273 -PTD 72274 di JlnPersisiran Perling 1	- 48. 654 -120.522 -49.932	17 - 80	RM425 000@ RM 25,000 seunit @RM 2 000 000	24286000.00 8024000.00
4	Hospital Permai Tampoi Johor Bahru	232.28	500	RM 1,250,000 @ RM 25,000	94486942.40
5	Mukim Plentong PTD 120624	17.8106	> 100	RM 2,500,000 @RM 25,000 seunit	3211950.40
	JUMLAH				166,799,387.60

Sumber: Jabatan Penilaian Johor, 2001

5.5.3 Anggaran Tunggakan Hasil Yang Tidak Di Pungut

Dalam bahagian ini anggaran mengenai nilai tertunggak akan dibahagikan kepada dua bahagian iaitu satu meliputi nilai tertunggak keatas jumlah cukai tanah yang tidak dipungut, jumlah premium tertunggak yang sepatutnya dipungut dalam setahun dan denda yang sepatutnya dikenakan dan bahagian kedua adalah meliputi jumlah nilai tanah bagi kawasan setinggan yang berpotensi untuk dibangunkan.

5.5.3.1 Anggaran nilai ke atas syarat yang tidak dikuatkuasakan.

Anggaran nilai ini akan mengambil kira jumlah tertunggak ketas cukai tanah, nilai premium dan denda yang tidak dilaksanakan, ianya adalah seperti yang berikut:

Jumlah Cukai Tanah + Jumlah Premium Tanah + Jumlah Denda = Anggaran keseluruhan

Oleh itu pengiraannya adalah seperti yang berikut:

**RM 1,525,411,260.00 + RM 25,24572.00 + RM 36,780000.00 =
RM 1,594,715,832.00**

Oleh itu nilai keuntungan atau hasil yang boleh diperolehi dalam masa setahun adalah seperti yang telah dinyatakan diatas dan bayangkanlah sekiranya jumlah ini tertunggak hampir sepuluh tahun pasti nilainya sepuluh kali ganda.

5.5.3.2 Anggaran Nilai keatas tanah yang berpotensi

Nilai ini diperolehi setelah ditolak dengan nilai pampasan yang diberikan keatas setiap jumlah rumah setinggan yang terdapat dikawasan tersebut. Oleh itu keseluruhan nilai tanah tersebut ialah sebanyak RM 166,799,387.60. memandangkan kawasan yang dipilih adalah merupakan kawasan bandar maka nilainya adalah sangat tinggi.

Berdasarkan kepada nilai yang telah ditunjukkan diatas jelas menampakkan bahawa kerajaan perlu bertindak tegas dalam menangani masalah ini dan tidak membiarkan ianya berterusan.

5.6 Kesimpulan

Berdasarkan kepada kepada analisis yang telah dibuat diatas, penulis sengaja mengasingkan kaedah pengiraan yang melibatkan tindakan penguatkuasaan seperti cukai tanah, premium dan denda dengan pengiraan ke atas nilai bagi tanah yang berpotensi kerana pada pandangan penulis dengan cara ini kita akan dapat lihat dengan lebih jelas anggaran kerugian akibat dari tindakan penguatkuasaan yang tidak dijalankan dan anggaran kerugian keatas tanah yang berpotensi yang tidak dibangunkan.

Melihat jumlah yang telah diperolehi oleh penulis iaitu sebanyak RM 166,799,387.60 setahun jelas menggambarkan bahawa kita kehilangan sejumlah besar keuntungan yang sepatutnya boleh diperolehi sekiranya pihak berkuasa tempatan khususnya pegawai yang terlibat melaksanakan tindakan tersebut dengan tegas.

Walaupun banyak halangan yang dialami akibat dari menjalankan tindakan tersebut, pihak berkuasa perlu sedar bahawa kejadian pencerobohan seperti ini jika tidak dibendung dan ditangani maka kesannya bukan sahaja kepada pihak berkuasa tempatan malah turut melibatkan masyarakat setempat dan merugikan negara. Jika dilihat dari jumlah yang telah dinyatakan diatas, banyak faedah yang boleh diperolehi termasuklah untuk pembangunan masyarakat dan negara. Oleh itu walau apa pun masalahnya ianya perlu ditangani dengan segera.

BAB VI

RUMUSAN DAN CADANGAN

6.1 Pengenalan

Bab akhir ini seperti biasa akan merumus dan membuat kesimpulan berdasarkan hasil analisis yang diperolehi dalam Bab V. Disamping menyatakan penemuan kajian, bab akhir ini juga akan memasukkan maklumat berhubung dengan limitasi dan permasalahan dalam melaksanakan kajian. Walaupun terdapat beberapa kekurangan disebabkan oleh kegagalan untuk mendapatkan data yang terkini dan tepat, kajian telah dapat menepati matlamat dan objektif kajian dan demi melengkapkan lagi kajian ini adalah diharapkan kajian seterusnya dijalankan oleh mana-mana pihak dimasa akan datang.

Seterusnya akan dijelaskan tentang penemuan kajian dan diharapkan kajian empirikal ini dapat meyakinkan pihak berkuasa untuk terus mengambil langkah-langkah yang sewajarnya.

6.2 Penemuan Kajian

Hasil dari kajian yang dibuat ini, beberapa penemuan telah diperolehi dan ia adalah selaras dengan objektif-objektif yang telah ditetapkan dalam Bab Satu.

Diantara penemuan-penemuan kajian yang telah diperolehi adalah seperti berikut:

- a. Kajian penulis mendapati bahawa kebanyakan tanah yang diceroboh adalah terdiri dari tanah kerajaan Persekutuan dan mendapati bilangan kes pencerobohan yang telah berlaku dari tahun 1970 hingga tahun 1999 adalah sebanyak 95 kes dan 28 darinya berlaku di kawasan Johor Bahru.
- b. Terdapat beberapa aktiviti yang dijalankan oleh penceroboh ke atas tanah yang telah diceroboh tersebut seperti menjalankan kegiatan pertanian, membina penempatan khususnya penempatan setinggan dan bengkel. Kawasan Johor Bahru mempunyai rekod yang tertinggi dari segi jumlah kes, namun dari segi keluasan ia mencatatkan saiz yang terendah. Ini kerana kebanyakan kes pencerobohan adalah digunakan untuk kegiatan penempatan setinggan dan hanya melibatkan keluasan yang agak kecil jika dibandingkan dengan kegunaan pertanian seperti yang terdapat di kawasan Muar, Batu Pahat dan Keluang.
- c. Hasil dari kajian ini juga mendapati wujudnya beberapa kesan atau kerugian akibat dari penguatkuasaan yang tidak dilaksanakan sepenuhnya oleh PBN seperti kerugian dalam bentuk material iaitu pendapatan yang tertunggak dan hasil yang tidak dipungut oleh PBN dari setahun ke setahun. Kerugian dalam bentuk moral adalah tidak disentuh dengan terperinci di kawasan kajian.
- d. Punca sebenar kegagalan PBN adalah wujud dari masalah dalaman yang timbul dan langkah mengatasinya tidak segera diambil, masalah-masalah tersebut adalah seperti kurang kefahaman, kurang komitmen, jumlah kakitangan yang sedikit, dan kurang kemahiran dan pengalaman oleh

pegawai pentadbiran tanah dalam melaksanakan tindakan-tindakan penguatkuasaan.

- e. Selain dari itu kebanyakan pegawai dari Pejabat PTD dan pejabat PTG tidak bertanggungjawab secara langsung dalam melaksanakan tugas-tugas yang berkaitan dengan pencerobohan ini. Ini kerana kebanyakan dari mereka menganggap bahawa tugas tersebut tidak penting dan terikat dengan kerja-kerja lain.
- f. Terdapat juga beberapa halangan lain di dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan ini seperti penglibatan ahli-ahli politik dengan memberi amaran supaya membatalkan tindakan penguatkuasaan dan tindak balas yang berbentuk fizikal oleh pihak penceroboh, orang ramai dan Pihak Kerajaan Negeri.
- g. Penulis juga mendapati terdapat sesetengah tanah yang diceroboh adalah terdiri dari tanah-tanah yang berpotensi untuk dibangunkan dan dikomersialkan, ini adalah berdasarkan kepada lokasi yang strategik dan berdekatan dengan pusat bandar.
- h. Anggaran nilai terkumpul keuntungan atau hasil yang sepatutnya dipungut oleh PBN sehingga kini ialah sebanyak RM 166,799,387.60 setahun.

Berdasarkan kepada penemuan-penemuan kajian sebagaimana yang telah dinyatakan diatas dapat disimpulkan bahawa kegiatan pencerobohan tanah di negara ini sebenarnya berada di tahap yang agak membimbangkan. Ini kerana jumlah kes pencerobohan yang berlaku semakin meningkat dari setahun ke setahun. Ini dapat dilihat dari Jadual 4.1. Fenomena ini sebenarnya sedikit sebanyak memberi kesan yang buruk terhadap imej negara dan juga PBN dan juga PBT yang merupakan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan bagi kawasan tersebut.

Secara ringkasnya, analisis kajian pada Bab V telah berjaya mencapai objektif pertama dengan menjelaskan elemen potensi yang ada pada tanah-tanah

yang dicerobohi di kawasan kajian. Manakala objektif kedua pula telah dicapai melalui pengiraan tentang kerugian PBN yang mencecah dalam anggaran RM 167 juta setahun. Anggaran ini merupakan kerugian yang dialami dalam bentuk material. Kerugian dalam bentuk bukan material jelas dapat dilihat dari kesan aktiviti pencerobohan ini keatas moral penduduk, masalah sosial serta pencemaran kepada alam sekitar.

6.3 Implikasi Penemuan Kajian

Hasil analisis kajian jelas menunjukkan tentang jumlah kerugian yang ditanggung oleh PBN sama ada dalam bentuk premium tanah, cukai tanah dan juga bayaran denda yang boleh dikenakan dan dipungut. Jumlah kutipan yang begitu besar dapat dijadikan sebagai hasil negeri dan dengan kealpaan dan ketidaktegasan pihak pentadbiran dan pelaksana telah menyebabkan PBN kehilangan punca hasil. Walaupun ia mungkin tidak dirasakan, namun adalah diharapkan dengan pembuktian ini PBN mula mengorak langkah dengan mengambil tindakan yang lebih agresif demi membolehkan PBN menjana pendapatan yang layak mereka terima.

Penemuan kajian juga telah mendapati bahawa kebanyakan tanah yang diceroboh adalah terdiri dari tanah kerajaan Persekutuan. Perkara penting yang perlu ditekankan disini ialah sesetengah kawasan yang diceroboh adalah terdiri dari tanah-tanah yang berpotensi untuk dibangunkan dan dikomersialkan yang mana ianya boleh mendatangkan keuntungan yang berlipat ganda kepada negara mahupun kepada PBN. Oleh yang demikian pihak yang terbabit seharusnya dimaklumkan dan diikuti dengan langkah pengutakuasaan dan seterusnya menjalankan usaha pembangunan diatas tanah-tanah yang berpotensi itu. Jika menghadapi masalah kewangan atau sekatan lain, pihak berkuasa perlu bertindak agar tanah berkenaan tidak terbiar. Tindakan sedemikian sekurang-kurangnya dapat menghalang tanah tersebut dari terus dicerobohi.

Langkah sedemikian adalah amat penting dilakukan kerana keujudan setinggan diatas satu-satu tapak yang ada nilai potensi untuk pembangunan hanya akan melengahkan lagi usaha untuk memulakan projek diatas tapak berkenaan. Ini kerana pihak pemaju perlu mengeluarkan penduduk setinggan terlebih dahulu dan keengganan mereka untuk berpindah akan menyulitkan keadaan dan melengahkan lagi pemajuan diatas tanah tersebut. Oleh yang demikian, mana-mana tanah yang didapati berpotensi seperti tapak-tapak yang terdapat di kawasan kajian, hendaklah dikawal rapi dan dilakukan rondaan supaya tiada sebarang usaha dari mana-mana pihak yang cuba hendak mencerobohnya.

Hasil kajian juga mendapati bahawa kegiatan pencerobohan ini berleluasa kerana tiada tindakan penguatkuasaan yang tegas dilaksanakan. Ini berdasarkan penemuan Ramlee A.Rahman (2000) yang mendapati banyak masalah yang dialami oleh pegawai-pegawai pentadbiran tersebut termasuklah masalah dalaman seperti kurang komitmen, kurang pengetahuan dan pengalaman dan juga kurang kakitangan dalam mengendalikan kes ini. Selain dari itu pegawai-pegawai ini juga turut dibebani masalah lain yang melibatkan tindakan fizikal oleh pihak penceroboh, orang ramai, pihak media dan juga pihak pentadbiran tanah itu sendiri.

Dalam menangani masalah ini, tiada cara lain yang boleh dilakukan melainkan menjalankan tindakan yang tegas dan bersungguh-sungguh disamping memperbaiki masalah yang dihadapi.

6.4 Cadangan Penyelesaian

Terdapat beberapa cara yang telah dikenalpasti dan juga di cadangkan bagi menangani masalah pencerobohan yang berlaku di kawasan kajian khususnya. Berdasarkan kelemahan yang wujud dalam langkah penguatkuasaan dan masalah yang berlaku di pihak pentadbiran, penulis telah mengenalpasti beberapa langkah alternatif yang perlu diperincikan lagi sebelum ia dapat diimplemntasikan. Diharapkan

langkah dan cadangan ini berguna dan berjaya untuk mengutip jumlah hasil yang telah sekian lama tidak dipungut. Diantara cadangan tersebut ialah:

- a. Melaksanakan peruntukan yang telah ditetapkan iaitu seksyen 425 KTN dan seksyen 426 KTN. Di samping mempertingkatkan langkah pengawasan pihak pentadbiran perlu menjalankan aktiviti rondaan bagi mengesan dan menangani masalah pencerobohan dimasa akan datang.
- b. Bagi negeri Johor khususnya Peraturan Tanah Johor hendaklah digunapakai dan juga turut dijadikan panduan. Untuk tujuan ini setiap pegawai yang diberi kuasa atau ditugaskan dalam unit penguatkuasaan perlu dimaklumkan dan diberi kefahaman yang sejelas-jelasnya. Dengan kefahaman dan ketegasan pegawai, langkah penguatkuasaan dapat dilaksanakan seperti yang ditetapkan dalam Peraturan.
- c. Pegawai-pegawai pentadbiran tanah hendaklah memahami tugas mereka yang sebenar, walaupun ianya tidak dianggap sebagai tugas utama, namun tugas ini perlu juga dilaksanakan dengan bersungguh-sungguh. Memahami kandungan dan tugas yang telah ditetapkan dalam Pekeliling Kemajuan Pengurusan Pentadbiran Tanah.
- d. Mempertingkatkan pengetahuan, kemahiran dan pengalaman terhadap tugas-tugas yang diberikan khususnya tindakan penguatkuasaan kerana jika tindakan penguatkuasaan ini dapat dilaksanakan dengan sepenuhnya tentulah masalah-masalah lain tidak wujud.
- e. Memberi pendedahan kepada masyarakat umum tentang baik buruk dan masa depan mereka di negara ini sekiranya kegiatan pencerobohan tanah ini terus berlaku. Meminta orang ramai memberi kerjasama dalam menangani masalah ini.
- f. Jabatan-jabatan teknikal lain seperti jabatan bekalan air, jabatan bekalan elektrik hendaklah turut memainkan peranan dan bekerjasama dengan PBN dalam menangani masalah pencerobohan ini. Hasil kajian mendapati

bahawa kawasan penempatan setingan adalah dilengkapi dengan bekalan air dan letrik. Pihak jabatan teknikal seharusnya mempertimbangkan terlebih dahulu sama ada hendak meluluskan atau tidak permohonan untuk bekalan air atau elektrik di kawasan penempatan yang tidak sah diduduki seperti kawasan setingan. Jabatan teknikal hendaklah mengelakkan sikap mementingkan keuntungan semata.

- g. Menggunakan media massa dalam meningkatkan kesedaran kepada orang ramai mengenai kegiatan pencerobohan ini dan tidak membiarkan pihak penceroboh mengambil kesempatan menagih simpati orang ramai atas tindakan penguatkuasaan ke atas mereka. Justifikasi keatas langkah penguatkuasaan perlu diperjelaskan supaya pihak awam boleh memahami dan menerima secara positif.
- h. Menyediakan laporan mengenai cukai tanah dan premium dari semasa ke semasa, dengan ini PBN dapat mengenalpasti mana-mana kawasan yang tidak dikenakan cukai dan tunggakan yang perlu dijelaskan dari semasa ke semasa.
- i. Mengkaji semula kegunaan dan pembangunan yang akan dijalankan ke atas tanah yang telah diceroboh tersebut. Kegunaan potensi yang dikenalpasti dapat dijalankan diatas tanah-tanah yang diceroboh perlu dilakukan kajian kemungkinannya secepat mungkin bagi merealisasikan projek yang dicadangkan.
- j. Mengkaji semula prestasi penyediaan rumah kos rendah yang telah ditetapkan. Selain dari itu pihak swasta juga perlu mematuhi polisi yang ditetapkan oleh kerajaan juga mesti diperbanyakkan lagi mengikut keadaan semasa dan permintaan.
- k. Mewujudkan dasar yang jelas dan konsisten mengenai pencerobohan tanah di kerajaan di negeri johor. Ianya juga perlu dilaksanakan dengan tegas dan bersungguh-sungguh dan melibatkan semua pihak ternasuklah ahli-ahli politik di negeri ini.

1. Bagi tanah-tanah yang telah di kenalpasti berpotensi, tanah-tanah tersebut perlulah dirampas semula secepat mungkin dan pembangunan perlu segera dibangunkan bagi mengelakkan kawasan tersebut terus didiami.

6.5 Masalah dan Limitasi Kajian

Dalam melaksanakan kajian ini terdapat beberapa masalah yang dihadapi terutama dari segi mendapatkan data terkini. Secara ringkas, permasalahan yang dialami adalah seperti berikut:

- i. Kebanyakan maklumat yang diperolehi berhubung dengan kes-kes pencerobohan tanah ini mula dikumpul pada tahun 1990an. Oleh itu mana-mana maklumat mengenai tanah yang diceroboh melibatkan tahun-tahun yang sebelumnya tidak dapat diperolehi secara terperinci.
- ii. Maklumat diantara jabatan adalah tidak dalam bentuk yang sama terutama dari segi tempoh masa.
- iii. Data yang terkini dan menyeluruh untuk kesemua kawasan perancangan tidak disimpan.

Bagi mengatasi masalah ketidakcukupan data ini adalah wajar bagi pengkaji untuk melakukan bancian di kawasan-kawasan yang dikenalpasti. Namun disebabkan oleh sekatan masa dan sumber kewangan yang terhad, bancian tidak dapat dilaksanakan. Tambahan pula isu setingan adalah merupakan isu yang sensitive dan ini mungkin menyulitkan kerja pengutipan data di lapangan.

6.6 Cadangan Kajian Lanjutan

Kegiatan pencerobohan yang berlaku di negara ini adalah merupakan salah satu dari masalah negara yang perlu dipandang serius, selain dari itu jika dilihat dengan teliti, kegiatan ini sebenarnya melibatkan skop yang luas. Ini kerana ianya bukan sahaja perlu dikaji dari segi penguatkuasaan sahaja malah turut melibatkan hasil dan merugikan pihak kerajaan.

Selain dari itu kegiatan ini juga melibatkan banyak pihak seperti orang ramai, pihak penceroboh itu sendiri malah turut mengheret sesetengah ahli politik di negara ini untuk turut sama mempertahankan kegiatan ini dan seolah-olah menggalakkan ianya terus berlaku. Walaupun pihak berkuasa tempatan tahu bahawa banyak hasil yang boleh diperolehi dari kegiatan pencerobohan ini, namun mereka masih gagal memperolehinya dan sehingga ke hari ini tunggakan yang masih belum dikutip itu telah dianggarkan bernilai beribu-ribu ringgit. Walaubagaimanapun tindakan penguatkuasaan dan pengutipan cukai perlu diteruskan.

Oleh itu bagi memperlengkapkan dan juga sebagai kesinambungan kepada kajian ini, penulis mencadangkan perkara yang perlu ditekankan juga dalam kegiatan pencerobohan ini ialah mengkaji sama ada cadangan pembangunan yang telah dicadangkan ke atas mana-mana tanah pencerobohan tersebut masih sesuai atau tidak untuk dilaksanakan, ini kerana kebanyakan cadangan yang dibuat sudah lama, sekiranya masih sesuai, kajian yang dibuat hendaklah melihat sejauhmana ianya dilaksanakan. Selain dari itu penulis juga mengesyorkan agar mengkaji apakah jenis pembangunan yang sebenarnya sesuai untuk dibangunkan keatas tanah yang diceroboh tersebut khususnya keatas tanah yang berpotensi berdasarkan kepada nilai tanah tersebut dan juga keadaan sekeliling tanah tersebut.

6.5 Kesimpulan

Berdasarkan kepada kajian ini, dapat dilihat di sini bahawa kegiatan pencerobohan kini semakin menjadi isu yang besar dan serius, malah kegiatan ini juga boleh dianggap sebagai salah satu dari kegiatan jenayah yang perlu dibanteras habis-habisan oleh pihak yang tertentu. Memandangkan jumlah kegiatan ini semakin bertambah secara tidak langsung ianya juga menunjukkan bahawa keluasan tanah yang diceroboh juga semakin luas. Ini terbukti apabila keluasan tanah yang diceroboh menunjukkan perubahan dari setahun ke setahun dan aktiviti yang dijalankan seperti untuk pertanian, penempatan dan kegiatan bengkel memerlukan tanah yang luas untuk dilaksanakan. Tidak mustahil juga dikatakan terdapat sesetengah tanah yang diceroboh, dulu keluasannya kecil tetapi kini semakin luas.

Kajian ini berjaya membuktikan bahawa kegiatan pencerobohan di kawasan bandar yang menjadi penempatan setinggan telah memberi kesan atau implikasi negatif kepada pihak kerajaan terutama kerajaan negeri. Ini kerana penempatan setinggan berada di kawasan yang berpotensi dan ini melambangkan kegagalan pihak kerajaan dalam usaha untuk menjamin satu bentuk gunatanah yang cekap dari pandangan ahli ekonomi. Dengan kegagalan ini juga, pihak kerajaan telah menanggung sejumlah besar kerugian akibat dari kerugian kerana tidak berjaya mengutip hasil dari penggunaan tanah berkenaan.

RUJUKAN:

Addie Shaufie bin Abu Bakar (1999) “Persepsi Masyarakat Terhadap tindakan Pihak Berkuasa Mengatasi Masalah Pencerobohan Tanah Kerajaan. Kawasan Kajian: Johor Bahru.” Tesis Sarjana. Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, UTM. Tidak diterbitkan

Kerajaan Malaysia Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974

Kerajaan Malaysia Kanun Tanah Negara 1965 Akta 56

Kerajaan Malaysia Rancangan Malaysia Kedua

Kerajaan Malaysia Rancangan Malaysia Ketiga

Kerajaan Malaysia Rancangan Malaysia Keempat

Kerajaan Malaysia Rancangan Malaysia Kelima

Kerajaan Malaysia Rancangan Malaysia Keenam

Kerajaan Malaysia Rancangan Malaysia Ketujuh

Mohd. Hafis bin Abdul Hamid (1999) “ Sejauh Mana Perumahan Kos Rendah Mencukupi?” PSM Sarjana Muda Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, UTM. Tidak diterbitkan

Nor Hakimi binti Karsono (2000) “Pembangunan Tanah Setinggalan Faktor Penyebab Kepada Halangan Pembangunan.” PSM Sarjana Muda Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, UTM. Tidak diterbitkan

Nurizan Yahya (1998) “Kemiskinan dan Perumahan di Bandar: Peranan Pemerintah dan Penyelesaian. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.

Rancangan Malaysia Peraturan Tanah Johor

Ramlee bin Abdul Rahman (2000) “Pencerobohan Tanah Kerajaan di negeri Johor: Masalah Perlaksanaan Tindakan Penguatkuasaan.” Tesis Sarjana. Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, UTM. Tidak diterbitkan

Salleh Buang (1993) “Undang-undang Tanah di Malaysia.” Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.